Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de
RULLY - Oise (60 810) -

NOTICE DE PRÉSENTATION ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU DE RAPPORT DE PRESENTATION

Mai 2023

Dossier annexé à la délibération municipale du 22 Mai 2023

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rully a été approuvé le 12 juillet 2012. Depuis, il n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification.

La commune de Rully n'est pas soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale. La modification n°1 du PLU envisagée ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains ; elle ne porte que sur des ajustements aux Orientations d'Aménagement (OAd) relatives au secteur IAUa dit « Les Flâchis » déjà ouvert à l'urbanisation.

En effet, dans le cadre de la mise en œuvre du PLU et au regard du projet d'aménagement aujourd'hui proposé sur ce secteur afin de répondre aux objectifs de réalisation de logements sur la commune, il convient de revoir l'emprise du secteur, le principe de desserte, l'organisation interne du secteur.

La présente notice a pour objet de présenter cette première modification n°1 du PLU de Rully approuvé le 12 février 2012. Cette modification du n°1 du PLU a fait l'objet d'une enquête publique du 30 janvier 2023 au 1er mars 2023, à l'issue de laquelle le commissaire-enquêteur conclut à un avis favorable. Suite à la consultation des personnes publiques et de l'enquête publique, les ajustements suivants sont apportés au contenu de la modification n°1 du PLU :

. Au règlement de la zone 1AU, ajouter que les voies en sens unique de circulation auront une largeur de chaussée minimum de 3,50 mètres (article 3) ; supprimer l'obligation de maintenir une superficie minimale des terrains à 500 m2 libre de toute construction pour l'assainissement collectif étant donné que la commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif (article 4) ; préciser que la possibilité de retrait de la construction principale à au moins 6 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique s'entend comme étant celle qui dessert le terrain (article 6) ; supprimer la règle obligeant à ce que les portes de garage soient plus hautes que larges ou à défaut carrées, fixer la pente de toiture entre 40° et 45° au lieu de 42°, porter à 1,50 m (au lieu de 1,20 m) la hauteur maximale de la clôture rue (article 11).

. Aux orientations d'aménagement (partie écrite), supprimer la notion d'aire de jeux à aménager qui est identifiée au schéma en tant qu'espace vert commun et stationnement partagé.

. Suppression du point n°3 de la modification du PLU, relatif à l'ajout d'une disposition réglementaire visant à préserver le dernier local commercial de la commune.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

1 - Ajustement aux Orientations d'Aménagement (OAd) sur le secteur IAUa.

2 - Ajustements au règlement de la zone 1AU compte tenu des modifications apportées aux OAd du secteur IAUa.

3 - ~~Ajout d'une disposition réglementaire à l'article 2 de la zone UA afin de préserver le dernier local commercial de la commune~~. (SUPPRIMER À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE).

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur des points réglementaires sans incidences sur l'environnement. La commune considère que les rectifications envisagées du PLU ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a émis un avis conforme, sur ce point, en date du 9 novembre 2022.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

1 – AJUSTEMENT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (OAd) DU SECTEUR IAUa (Les Flâchis)

Le dossier PLU approuvé en juillet 2012 contient des Orientations d'Aménagement (OA) sur les secteurs à enjeux d'urbanisation, plus particulièrement les zones à urbaniser.

Il est ainsi déterminé des OAd sur l'emprise délimitée en secteur IAUa, secteur des Flâchis, au sud-est du village. Ce secteur est voué à recevoir, à court terme, des logements pour répondre aux objectifs de développement affiché par les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Son aménagement prévoit notamment l'urbanisation des terrains libres de construction, mais également d'une partie de l'emprise occupée par l'exploitation agricole en activité donnant sur la rue de Conce, inscrite en zone urbaine (UB) au PLU. Il est ainsi prévu la mise en place d'un maillage viaire entre la rue des Bouleux et la rue de Conce au travers de l'opération à réaliser.

Peu de temps après l'entrée en vigueur du PLU, des réflexions portant sur les conditions d'aménagement de ce secteur ont été entreprises, associant l'Architecte des Bâtiments de France. Elles se sont poursuivies par des négociations avec les propriétaires des terrains concernés, menés par l'aménageur. Celles-ci n'ont pas permis d'aboutir rapidement à la réalisation d'un projet cohérent à l'échelle du secteur à aménager, ce qui a suspendu les études.

La commune a ensuite engagé une procédure de révision de son PLU à l'issue de laquelle, le secteur a été confirmé comme étant prioritaire pour accueillir de nouveaux logements sur la commune à court terme, tout en redéfinissant l'emprise. En particulier, la partie du corps de ferme initialement intégrée au projet est sortie du périmètre, l'exploitant en ayant toujours une utilité dans le cadre de son activité. Le principe de desserte du secteur est alors à revoir en proposant d'utiliser la voie d'accès mise en réserve depuis la rue des Bouleux. En conséquence, l'aménagement interne est également ajusté.

L'aménageur a repris des études sur ce secteur en tenant compte des ajustements proposés. Dans le même temps, la maîtrise foncière envisageable rend aujourd'hui viable la réalisation d'un projet cohérent sur ce secteur IAU.

Toutefois, le PLU révisé, entré en vigueur au printemps 2020, a été annulé par décision du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 15 mars 2022. C'est donc le PLU approuvé en juillet 2012 qui est de nouveau applicable, faisant que le contenu des OAd n'est plus en phase avec le projet d'aménagement envisagé aujourd'hui sur le secteur IAUa.

C'est pourquoi il est proposé de revoir de mener une procédure de modification du PLU de juillet 2012 afin d'ajuster le contenu des OAd applicables au secteur IAUa.

En premier point, l'emprise du secteur soumis aux OAd mérite d'être ajustée. En effet, les parcelles cadastrées section D n°1021 et n°1022, attachées à l'exploitation agricole en activité, située rue de Conce, est à sortir du périmètre soumis aux OAd. Est privilégié ici le maintien de l'activité agricole. Dans le même temps, il n'est plus utile d'associer aux OAd, les deux espaces publics du centre bourg (place de l'église et partie élargie de la rue de la Tannerie) du fait que les aménagements envisagés sont aujourd'hui réalisés. Le périmètre et les dispositions des OAd sont donc recentrés uniquement sur l'emprise du secteur IAUa. Le schéma d'aménagement et le texte d'accompagnement sont donc rectifiés en conséquence.

En second point, le principe de voie interne à privilégier est modifié en prévoyant un accès principal depuis la rue de Bouleux via la partie de la parcelle cadastrée section ZN n°65. Un accès secondaire reste possible depuis la rue de Conce par le chemin dit des Flachis en limite nord-est du secteur à aménager. La circulation à l'intérieur du secteur est donc à privilégier par un bouclage interne principal avec entrée et sortie par la rue de Bouleux, empruntant le chemin existant orienté est/ouest depuis le chemin des Flachis jusqu'à la

propriété du corps de ferme en activité qui pourrait ultérieurement être concerné par une reconversion urbaine (ce n'est pas envisagé aujourd'hui). Le chemin des Flachis qui constitue la limite est du secteur aménagé reste traité en chemin ; les parcelles le longeant dans l'emprise à aménager feront l'objet d'un traitement végétal de 8 à 10 mètres de large de type haie brise-vent. Le schéma d'aménagement et le texte d'accompagnement sont donc rectifiés en conséquence.

En troisième point, plusieurs des dispositions écrites et/ou graphiques figurant aux OAd sont à ajuster. Il convient de supprimer les dispositions relatives à la prise en compte du ruissellement des eaux pluviales puisque les aménagements envisagés depuis la rue de Conce, sont aujourd'hui réalisés. En outre, la commune dispose désormais d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui ne rend plus nécessaire le paragraphe écrit sur l'assainissement des eaux usées.

En ce qui concerne la rubrique sur le découpage parcellaire, il convient de supprimer la phrase demandant que « les parcelles de grande taille et/ou les plus profondes soient disposées en limite extérieure du lotissement au contact avec les champs afin que la nouvelle limite du village puisse être gérée par des jardins ». La rubrique « Traitement des limites avec l'espace agricole » prévoit des dispositions suffisantes pour garantir, le long du chemin des Flachis, une frange végétale assurant la transition entre les espaces cultivés et les terrains construits. Toutefois, il est proposé d'ajouter une disposition demandant un traitement en pierres naturelles de pays du pignon d'une construction qui serait implanté parallèlement au chemin des Flachis et à son prolongement au sud de la rue du Bouleux, sur les terrains qui bordent ce chemin. Cette disposition vise à préserver l'aspect qualitatif de l'entrée du bourg en respectant les caractéristiques de l'architecture locale.

Sur le schéma et dans le texte d'accompagnement, il est proposé de supprimer les dispositions relatives au sens de faîtage des constructions du fait que la configuration du parcellaire prévu dicte naturellement les principes d'implantation des constructions. En outre, il est proposé de supprimer les dispositions graphiques distinguant deux secteurs où les règles de hauteur à l'égout du toit des constructions sont différentes. En effet, il semble préférable de définir une hauteur maximale au faîtage (8,50 mètres) sur l'ensemble du secteur 1AUa qui permet de garantir un vélum harmonieux à l'échelle de l'opération, en phase avec la hauteur maximale autorisée dans la zone UB limitrophe.

Sur le schéma, il est délimité des emprises conservées en jardin qui correspondent aux terrains pour lesquels les propriétaires souhaitent conserver cette affectation, n'ayant pas opter pour s'inscrire dans le projet d'aménagement de l'opération d'ensemble projetée conformément aux dispositions réglementaires du secteur 1AUa.

Sur le schéma, il est proposé de remplacer la notion d'aire de jeux par celle d'espace vert commun. Dans le texte d'accompagnement, il est proposé de reprendre la rédaction les dispositions relatives à l'aire de jeux. En effet, cette notion « d'aire de jeux » est remplacée par celle « d'espace vert commun » qui pourra recevoir du stationnement partagé, ainsi que des installations ludiques pour les jeunes enfants.

Enfin, sur le schéma, l'emplacement de l'espace public à créer est à déplacer légèrement compte tenu de la nouvelle organisation de la desserte du secteur.

MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (OAd)

La pièce n°3b du dossier PLU est ajustée en ce qui concerne le schéma et le texte relatifs aux orientations d'aménagement (OAd) du secteur IAUa au sud-est du village (voir ci-après extrait des orientations d'aménagement avant modification n°1 du PLU et après modification n°1 du PLU).

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 12 juillet 2012 restent inchangées.

Figurent en texte rouge ou en texte barré les modifications apportées.

Orientation OAd

Orientations d'aménagement du lieu-dit des Flâchis et de son débouché rue de Bouleux

1. Le projet

Le périmètre OAd situé à l'ouest du village de Rully, correspond à la zone 1AUa ~~ainsi qu'à une parcelle située en zone UB. Deux espaces publics du centre bourg sont associés à l'orientation d'aménagement : La place de l'église et la partie élargie de la rue de la Tannerie~~.

Ces différents projets ont pour objectif commun, une valorisation et une densification de l'un des pôles de centralité villageoise lié à la présence de commerces.

La limite actuelle du périmètre est constituée par le chemin des Flâchis qui borde les champs cultivés

Ce chemin devra conserver son caractère rural et sa fonction de chemin agricole et d'espace de promenade.

2. Préconisations d'aménagement

Desserte et voies

- Le projet exploitera au mieux les possibilités d'accès que permet le site de façon à diversifier les flux.
- L'accès principal carrossable se fera depuis la rue de Bouleux.
- Les voiries seront de dimensions réduites pour limiter la vitesse (30km/h).
- L'accès par l'antenne existante rue de Bouleux, de largeur : 6,50 m, sera utilisé pour desservir ~~quelques parcelles situées en cœur d'îlot~~ le secteur à aménager.
- L'accès depuis la rue de Conce, au chemin des Flachis et au « tour de village » sera réservé aux piétons, vélos et véhicules agricoles, avec possibilité d'une voie en sens unique entrant pour les voitures.
- ~~L'aménagement de la parcelle D647 rue de Conce étudié en cohérence avec l'aménagement de la zone IAUa, permet de trouver un deuxième débouché sur une voie structurante du village~~.
- La création de sentes piétonnières doit être prévue et permettra de compenser l'absence (éventuelle et temporaire) de débouché direct vers le centre-bourg.

~~Le ruissellement des eaux pluviales~~

~~Compte tenu de la sensibilité générale du site au ruissellement, tous les dispositifs permettant de limiter le ruissellement et de retenir l'eau devront être mis en œuvre.~~

- ~~Les zones imperméabilisées devront être réduites le plus possible (en utilisant du stabilisé ou des pavés de béton engazonnés par exemple pour les espaces piétonniers ou le stationnement).~~
- ~~Des dispositifs de recueil et d'infiltration devront être prévus.~~
- ~~Les eaux de toiture devront être retenues et infiltrées à la parcelle.~~

~~L'assainissement des eaux usées~~

~~Jusqu'à la réalisation de l'assainissement collectif, l'assainissement devra être de type « individuel » et les parcelles devront avoir une superficie d'au moins 500 m² pour être constructible.~~

~~Suivant les préconisations du CSTB en application du DTU 64.1, la surface d'épandage nécessaire pour un T5 est de 60 m2 (+ 20 m² par pièce supplémentaire).~~

~~Les contraintes d'éloignement par rapport aux limites parcellaires, permettent d'envisager un épandage pour des terrains de surface inférieure à 500 m². Néanmoins, le projet sera fonction de la taille de l'habitation et du taux de perméabilité du sol qui devra être testé (études de perméabilité à réaliser).~~

Réseaux électriques

La desserte électrique pourra se faire à partir des deux postes de transformation situés rue de Conce (près de la ferme) et rue de Bouleux (près de l'arrêt de bus).

Défense incendie

Le réseau devra être renforcé. Un bouclage devra être assuré.

Découpage parcellaire

Le parcellaire existant (ancien péri-villageois) prolongeait les parcelles bâties le long des rues. Il a

donc une légitimité historique, bien que son usage actuel (grande culture) ne permettent plus de le percevoir.

- Le découpage fin s'appuiera sur la trame principale avec un principe de répartition non égalitaire s'inspirant de la diversité observée en zone UB.
- Le parcellaire devra composer une offre variée en terme de surfaces de façon à favoriser la mixité sociale et générationnelle des futurs habitants.
- ~~Les parcelles de grande taille et/ou les plus profondes seront disposées en limite extérieure du lotissement au contact avec les champs afin que la nouvelle limite du village puisse être gérée par des jardins~~.
- Il sera prévu quelques parcelles de petite taille, adaptées à des moyens modestes ou à des besoins limités en terme de surface (ex : jeunes couples, célibataires, familles monoparentales...).

Place de la voiture, stationnement sur la parcelle et sur l'espace public

La présence visuelle des voitures sur l'espace public dans un quartier très peu dense, devra être limitée.

- Tout projet d'ensemble devra prévoir des aires de stationnement visiteurs.
- Chaque habitation devra comporter 2 places de stationnements sur la parcelle seront exigées.
- Toutes les aires de stationnement extérieure (individuelles ou collectives) devront être traitées avec un sol perméable et végétalisé.

~~Aire de jeux~~ Espace vert commun

Un espace vert commun ~~aire de jeu~~ devra être réalisé. Il pourra recevoir du stationnement partagé ainsi que des installations ludiques de plein-air ~~s'agira d'un espace~~ principalement dédié aux jeunes enfants et situé de préférence au cœur du nouveau quartier, visible depuis les habitations.
En fonction de la localisation retenue, cet espace pourra être utilisé pour l'infiltration des eaux de pluie ~~(aire de jeu inondable)~~.

Trame végétale

La trame plantée du futur quartier devra exploiter les deux typologies végétales repérables dans le village :
- les arbres isolés qui marquent certains croisements,
- les bosquets (le plus souvent dans les jardins ou parcs privés) dont la présence est essentielle dans la perception des silhouettes du village.
L'espace des rues pourra intégrer des "dilatations" d'emprise permettant d'installer de petits espaces engazonnés et plantés caractéristiques du village de Rully et qui génèrent une grande diversité dans l'espace public.

Traitement des limites avec l'espace agricole

Des plantations sont imposées en fonds de parcelles sur une bande de largeur au moins équivalent à 8 m à 10 m.
~~L'imposition du sens de faîtage des toitures a~~
Sur les terrains qui bordent le chemin des Flâchis et son prolongement au sud de la rue de Bouleux, le pignon d'une construction qui serait implanté parallèlement à ce chemin sera nécessairement traité en pierres naturelles de pays.

L'aménagement du secteur IAUa ~~IINAa~~ devra également prévoir le traitement paysager du chemin des Flâchis avec notamment la plantation de plusieurs arbres de haut jet (Noyers, Tilleuls, Frênes ou Erables).

Clôtures limites avec l'espace public.

Le traitement des limites (végétales et minérales) s'inspirera du répertoire existant de murs en pierre et de haies vives.
Les murs en pierre existants sur le site, devront être conservés et restaurés si nécessaire. Leur percement devra être limité.

PLU DE RULLY - ORIENTATION D'AMENAGEMENT OAd

SCHÉMA AVANT MODIFICATION N°1

LEGENDE

Limite du périmètre du secteur OAd

Arbres à conserver ou à planter nombre et implantation à définir

Espace public planté à créer ou à requalifier (localisation indicative)

Aire de stationnement publique à aménager

Parcelle sur laquelle la hauteur des constructions est limitée à 4.80m à l'égout du toit

Parcelle sur laquelle la hauteur des constructions est limitée à 3.65m à l'égout du toit

Dispositif de recueil et d'infiltration des e.p. à prévoir lors d'un aménagement

Thalweg, dispositif de consuite des e.p. sur fond public ou privé, à maintenir en état ou à restituer

Mur en pierre ancien à préserver et (ou) à réhabiliter.

Accès véhicule limité à une desserte locale - Emplacement exact à préciser

Voirie carossable à aménager (tracé exact à préciser)

Principe de cheminement doux à créer

Sens de faitage imposé

Espace à planter (largeur ≥10 m) de type haie brise vent, comportant au moins 10% d'arbres de haut ou moyen jet



Orientations d'Aménagement (OAd) : Secteur des Flâchis

LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de voie nouvelle à créer (axe principal) - tracé indicatif
- Principe de voie secondaire à créer - tracé indicatif
- Cheminement à aménager - tracé indicatif
- Cheminement existant à conforter
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation plus dense peuvent s'implanter
- Espace vert commun et stationnement partagé - emprise indicative
- Frange végétale à constituer
- Emprise conservée en jardin

Environ une trentaine de logements sur 2 hectares,
soit au moins 15 logements à l'hectare



SCHÉMA APRÈS MODIFICATION N°1

Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Août 2022
Echelle : 1/1250 ème

2 – AJUSTEMENTS AUX ARTICLES 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 ET 13 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

En lien avec les ajustements apportés au contenu des OAd (secteur des Flachis), il est proposé de quelques rectifications du règlement de la zone 1AU, dans le but de rendre cohérent et harmonieux l'opération qui sera réalisée sur le secteur 1AUa, et de veiller à une bonne insertion dans la trame bâtie déjà constituée du bourg.

Les dispositions de l'article 3 précisent les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. Il est notamment demandé que toute voie nouvelle ouverte à la circulation aura une largeur de chaussée minimum de 4 mètres. Cette largeur s'entend pour une voie à double sens circulation, alors que pour une voie à sens unique, elle peut être réduite. Il est donc proposé d'ajouter que la largeur minimum de chaussée pourra être réduite à 3,50 mètres pour une voie à sens unique de circulation.

Les dispositions de l'article 5 définissent la caractéristique des terrains. Il est ainsi indiqué qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains est fixée à 500 m2 libre de toute construction, pour toute construction nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement suivant les dispositions de l'article 1AU4. D'une part, la commune est aujourd'hui desservie par un réseau d'assainissement collectif faisant que cette règle n'est plus utile. D'autre part, la loi ALUR entrée en vigueur, après l'approbation du PLU, a supprimé toute possibilité de réglementer cet article. Il est donc proposé de préciser que cet article est non réglementé.

Les dispositions de l'article 6 définissent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Dans le périmètre des OAd (secteur 1AUa), les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement sur la voie publique, soit avec un retrait de 8 mètres ou de 12 mètres conformément aux indications du schéma d'orientation d'aménagement. Il est constaté qu'aucune indication ne figure au schéma d'orientation d'aménagement, à ce sujet. Au regard de la configuration des terrains qui seront délimités sur l'opération d'ensemble à venir, visant à proposer une offre diversifiée en superficie afin de répondre aux besoins différenciés des futurs occupants (certains terrains auront peu de profondeur par rapport à la voie publique), il est proposé de rectifier cette règle en optant pour le maintien de la possibilité de venir implanter la construction principale à l'alignement sur la voie ou l'emprise publique, ou venir l'implanter avec un retrait minimal de 6 mètres uniquement à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain, en rappelant que la bande constructible est limitée à 25 mètres de la voie publique. Ce retrait minimal de 6 mètres permet d'aménager des places de stationnement sur le terrain, entre l'emprise publique et la construction.

Les dispositions de l'article 7 définissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. La formulation de la règle actuelle prête à interprétation notamment en ce qui concerne la possibilité d'implanter la construction principale ou l'annexe en retrait de chacune des limites séparatives. Il est donc proposé la rédaction suivante : « Les constructions principales et leurs annexes, à l'exception des abris de jardin et des piscines, doivent être implantées soit sur au moins une des limites séparatives, soit avec un retrait de chacune des limites. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres. » Cette règle rend donc possible l'implantation en retrait de chacune des limites séparatives, ce qui est souvent le cas sur les terrains ayant une largeur suffisante, suivant le tissu bâti existant à l'est de la rue de Bouleux et de la rue de Conce.

Les dispositions de l'article 9 fixent une emprise au sol maximale des constructions qui est de 25% de la surface totale du terrain. Là encore, compte tenu de la configuration des terrains qui seront délimités sur l'opération d'ensemble à venir, visant à proposer une offre diversifiée en superficie afin de répondre aux besoins différenciés des futurs occupants (quelques terrains pourraient avoir une superficie inférieure à 400 m2), il est proposé

d'augmenter légèrement l'emprise au sol maximale en la fixant à 30% de la superficie totale du terrain. Dans le même temps, pour s'assurer du maintien d'emprise non imperméabilisée à l'échelle du terrain, nécessaire à la régulation des eaux pluviales et à l'accompagnement paysager du bâti, il est proposé d'ajouter une règle à l'article 13 demandant qu'au moins 40% de la surface totale du terrain, reste en pleine terre (emprise non imperméabilisée) traitée en jardin d'agrément, engazonnement, verger, potager, etc.

Les dispositions de l'article 10 fixent la règle des hauteurs des constructions. Dans le périmètre des OAd, la hauteur des constructions principales est uniquement définie par une limite à l'égout du toit en distinguant deux secteurs où cette hauteur est différenciée. Cela ne semble plus très pertinent d'autant que le risque, en l'absence d'une hauteur maximale au faîtage, est d'avoir des typologies d'habitations trop différentes sur ce secteur (maison basse à moins de 4 mètres à l'égout du toit et sans combles aménagés à côté d'une maison composée d'un rez-de-chaussée, d'un étage plein et de combles) qui peuvent nuire à l'harmonie du bâti dans la zone. Il est donc proposé de fixer une hauteur maximale au faîtage de 8,50 mètres qui permet de donner un vélum (ligne globale au sommet des différentes constructions réalisées) cohérent et en phase avec la hauteur observée sur les constructions existantes rue de Conce ou rue de Bouleux.

Les dispositions de l'article 11 prescrivent des règles quant à l'aspect extérieur des constructions autorisées dans la zone. À la rubrique « Ouvertures », il est demandé que les portes de garages soient plus hautes que larges, ou à défaut carrées. Il s'avère que cette règle est contraignante en fonction de la largeur de la façade de la construction, en pouvant créer un agencement disgracieux des ouvertures. Il est donc proposé de supprimer cette règle.

À la rubrique « Toiture », la pente de toitures des constructions principales et de leurs annexes est fixée à 42° sur l'horizontale. Il semble prudent d'ajuster légèrement cette pente, en fixant une fourchette de 40° à 45° afin de pallier à tout difficulté technique qui empêcherait le respect d'une pente à 42° précisément.

À la rubrique « Clôtures », les clôtures sur rue constituées d'une haie végétale composée d'essences locales variées devront être doublées ou non d'un grillage de teinte grise d'une hauteur de 1,20 mètre implanté du côté intérieur de la propriété. Cette hauteur paraît un peu juste notamment au regard de son franchissement possible par des animaux domestiques, il est donc proposé de la porter à 1,50 mètre.

Les dispositions de l'article 12 définissent les conditions de stationnement des véhicules sur l'emprise du terrain qui reçoit une construction. Il est notamment demandé au moins deux places de stationnement par logement. Il est proposé que des deux places de stationnement soient non couvertes afin de s'assurer qu'il sera possible de garer les véhicules dans l'emprise de la propriété dans l'hypothèse où le garage initialement prévu dans ce but, est utilisé à d'autres usages.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 3 du règlement de la zone 1AU est rectifiée de la manière suivante (texte en gras italique ou barré ci-après) :

> Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
>
> Les voies nouvelles ouvertes à la circulation auront une largeur de chaussée minimum de 4 m, ***pouvant être réduite à 3,50 mètres en cas de voie à sens unique de circulation***.
> (…)

• La rédaction de l'article 5 du règlement de la zone 1AU est rectifiée de la manière suivante (texte en gras italique ou barré ci-après) :

~~En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fixée à 500 m2 libre de toute construction pour toute construction nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement suivant les dispositions de l'article 1AU4.~~
~~En cas d'habitat groupé et de dispositif de traitement commun à plusieurs habitations, la superficie du terrain doit permettre de réaliser le dispositif adapté au nombre de logements concernés en respectant les règles de dimensionnement et d'éloignement par rapport aux limites séparatives imposées par les normes en vigueur~~.

Non réglementé.

• La rédaction de l'article 6 du règlement de la zone 1AU est rectifiée de la manière suivante (texte en gras italique ou barré ci-après) :

Dans le périmètre OAa (secteur 1AUb), les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait.
Dans le périmètre OAd (secteur 1AUa), les constructions principales, doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un ***retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement à la voie ou emprise publique qui dessert le terrain*** ~~de 8 m ou de 12 m conformément aux indications du schéma d'orientation d'aménagement~~.
(…)

• La rédaction de l'article 7 du règlement de la zone 1AU est reformulée de la manière suivante (texte en gras italique ou barré ci-après) :

~~Les constructions principales et leurs annexes, à l'exception des abris de jardin et piscines, doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.~~
~~En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 m~~.
Les constructions principales et leurs annexes, à l'exception des abris de jardin et des piscines, doivent être implantées soit sur au moins une des limites séparatives, soit avec un retrait de chacune des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.
(…)

• La rédaction de l'article 9 du règlement de la zone 1AU est ajustée de la manière suivante (texte en gras italique ou barré ci-après) :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder ***30%*** ~~25%~~ de la surface totale ***du terrain*** ~~de la parcelle~~.
(…)

• La rédaction de l'article 10 du règlement de la zone 1AU est rectifiée de la manière suivante (texte en gras italique ou barré ci-après) :

Dans le périmètre OAa (secteur IAUb), la hauteur des constructions principales, est limitée à 3,65 m à l'égout du toit.
Dans le périmètre OAd (secteur IAUa), la hauteur des constructions principales, est limitée à ***8,50 mètres au faîtage*** ~~3,65 m à l'égout du toit dans certaines parties du secteur et à 4,80 m dans d'autres parties du secteur.~~
~~Ces hauteurs sont portées au plan masse du secteur~~.
(…)

• La rédaction de l'article 11 du règlement de la zone 1AU est rectifiée de la manière suivante (texte en gras italique ou barré ci-après) :

(…)
3/ Ouvertures
(…)
Les prises de jour sont autorisées sur les autres façades, ainsi que les accès exclusivement piétonniers rampes ou escaliers) sous réserve que leur largeur soit ≤ 1 m de passage.

Les baies des parties habitation, doivent être plus hautes que larges.

~~Les portes de garages doivent être plus hautes que larges, ou à défaut carrées~~.

Toutes, ou une partie des règles concernant les proportions des ouvertures en façade et en toiture, pourront ne pas être appliquées dans le cas précis de la réalisation d'un dispositif bio-climatique nécessitant des surfaces vitrées importantes (telles que serre froide, serre chaude, ou mur capteur).
(…)

4/ Toiture
Forme
Dans les périmètres OAa et OAd, le sens des faîtages lorsqu'il est imposé est indiqué sur les schémas d'aménagement.

D'une façon générale, la pente des toitures des constructions principales et de leurs annexes ~~doit être de 42 ° sur l'horizontale~~, ***sera compris entre 40° et 45° sur l'horizontale***.

Les toitures terrasse ou à faibles pentes sont autorisées pour les vérandas, les extensions ou les annexes sous réserve que le corps de bâtiment principal respecte la règle précédente.
(…)

5/ Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit d'un mur plein en moellons de pierre calcaire, d'une hauteur de 1,20m ~~(aux emplacements prévus sur le schéma d'aménagement)~~,
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales variées. Dans ce cas, elles seront doublées on non d'un grillage de teinte grise, d'une hauteur de ~~1,20m~~ ***1,50 m*** implanté du côté intérieur de la propriété.
(…)

• La rédaction de l'article 12 du règlement de la zone 1AU est ajustée de la manière suivante (texte en gras italique ci-après) :

(…)
2/ Nombre de places de stationnement
Habitat individuel :
- 2 places de stationnement ***non couvertes*** par logement, aménagées dans la propriété.
Concernant le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement (article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme).
(…)

• La rédaction de l'article 13 du règlement de la zone 1AU est complétée de la manière suivante (texte en gras italique ou barré ci-après) :

Les espaces restés libres après implantation des constructions, doivent faire l'objet d'un traitement paysager (~~minéral et végétal~~). ***Au moins 40% de la surface totale du terrain restera en pleine terre (emprise non imperméabilisée), traitée en jardin d'agrément, engazonnement, verger, potager, etc.***
(…)

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 12 juillet 2012 restent inchangées.

3 – AJOUT D'UNE DISPOSITION RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UA

CE POINT A ÉTÉ SUPPRIMÉ À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

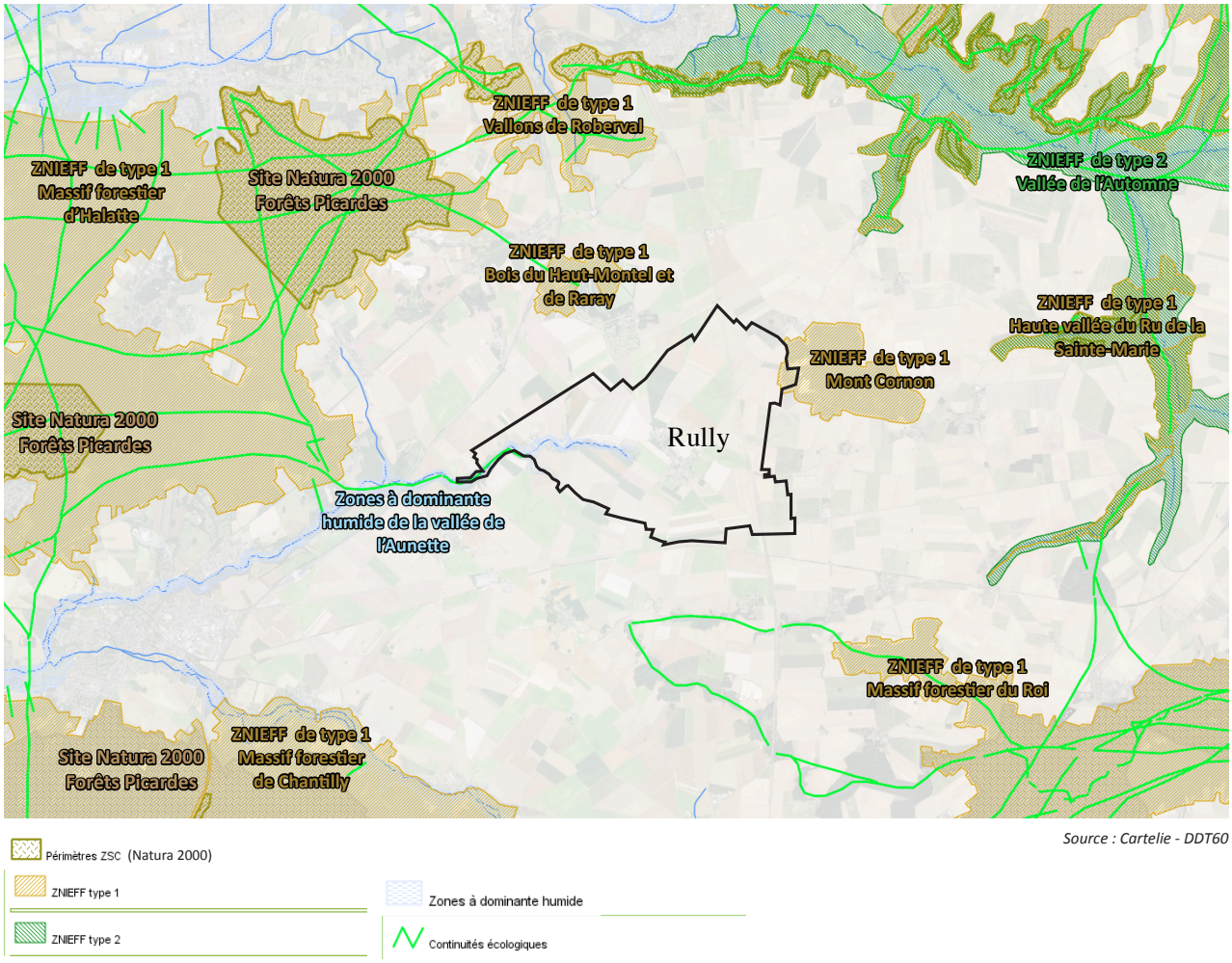
CHAPITRE 2

ÉVALUTION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

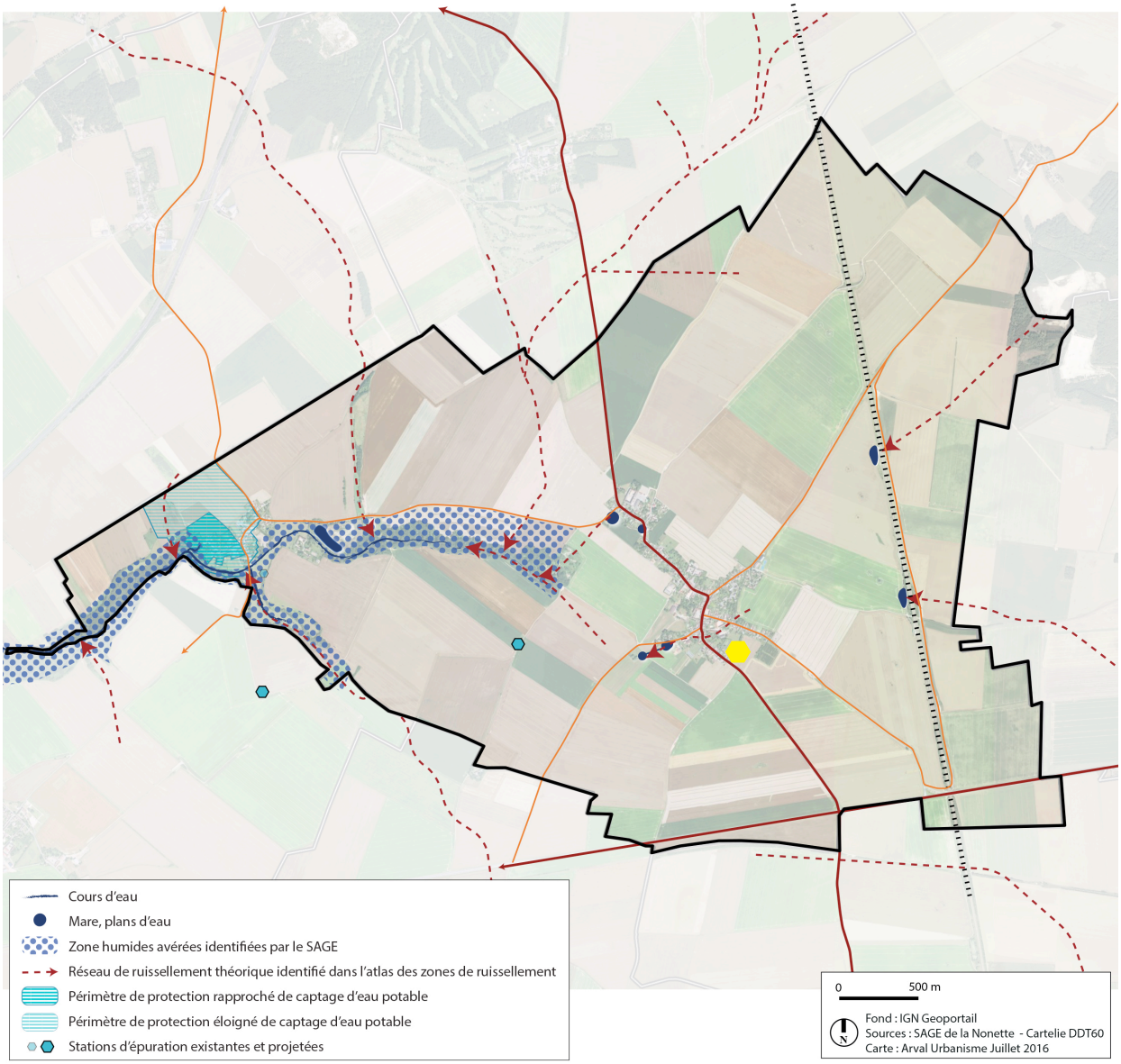
La commune de Rully n'est pas directement concernée par un site Natura 2000 (le plus proche étant celui des Forêts Picardes, massif de la forêt domaniale d'Halatte au nord-ouest).

Le territoire communal est concerné à son extrémité est, par un périmètre de ZNIEFF de type 1 (Mont Cornon) inscrite en zone naturelle du PLU et par des zones humides avérées délimitées au SAGE de la vallée de la Nonette, qui se situent dans le fond de vallée de l'Aunette, à l'ouest du bourg, également inscrites en zone naturelle au PLU.



Sensibilités environnementales au titre de la biodiversité aux environs du territoire communal.

La commune abrite un point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine située à l'extrémité ouest du territoire communal. Les terrains concernés sont inscrits en zone naturelle au PLU.



Sensibilités environnementales au titre de la ressource en eau (en jaune, secteur 1AUa).

Les secteurs de risques naturels sont très limités sur la commune qui occupe un territoire très peu accidenté sur un plateau largement occupé par l'activité agricole.

Les modifications du PLU qui ne portent que sur le secteur 1AUa au sud du bourg (ajustement du contenu des Orientations d'Aménagement définies sur ce secteur et de quelques règles) et sur l'ajout d'une disposition réglementaire pour la préservation des commerces dans le centre du bourg (zone UA) ne concernent donc pas les espaces naturels ou encore les espaces agricoles de la commune. **Le principe d'évitement est donc requis.**

En conséquence, la commune considère qu'il n'est pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU.



COMMUNE DE RULLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2a

Rapport de présentation

PLU arrêté le : 22 Septembre 2011

PLU approuvé le : 12 Juillet 2012

Document établi par :
d+h architecture environnement / *groupement Atelier 15*
12 rue Despinas
60100 Creil
dh@dh-atelier15.com

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de Rully s'inscrit en prolongement de l'étude urbaine, réalisée pour le PNR Oise - Pays de France par d+h architecture environnement. Cette étude, en quatre volets, analyse les caractéristiques du paysage et du bâti de la commune, identifie les enjeux de leur préservation et de leur évolution et établit des orientations pour l'évolution future du village.

L'étude urbaine dans son intégralité est annexée à ce rapport de présentation.
Afin de faciliter la synthèse et le passage de l'analyse à la formulation des enjeux, les principaux thèmes de l'étude urbaine seront repris succinctement dans la partie Paysage et Patrimoine.

Le PLU intègre un certain nombre d'actions proposées au terme de l'étude, réévaluées à la lumière des compléments apportés par le diagnostic, l'évaluation environnement du présent rapport de présentation.

Sommaire

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC

I - Le contexte général
I.1 Le contexte territorial ... Page 9
I.2 Le contexte intercommunal ... Page 11
I.3 Histoire ... Page 14
Synthèse et enjeux ... Page 19

II - Analyse de la population et du parc de logements
II.1 La population ... Page 20
II.2 La population active ... Page 25
II.3 Le parc de logements ... Page 28
Synthèse et enjeux ... Page 32

III- Les activités et l'emploi
III.1 Le contexte territorial ... Page 35
III.2 Les activités et les emplois sur le territoire communal ... Page 36
Synthèse et enjeux ... Page 38

IV- Les équipements collectifs
IV.1 Les équipements administratifs et les lieux de culte ... Page 39
IV.2 Les équipements scolaires et de la petite enfance ... Page 39
IV.3 Les équipements sportifs ... Page 40
IV.4 Les équipements socio-culturels ... Page 40
IV.5 Les équipements techniques ... Page 41
Synthèse et enjeux ... Page 42

V- Les transports et déplacements
V.1 La desserte et le réseau viaire ... Page 43
V.2 La circulation de transit ... Page 43
V.3 Les déplacements ... Page 44
V.4 Les modes de transport et leurs usages ... Page 45
Synthèse et enjeux ... Page 47

DEUXIEME PARTIE : L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

I - L'environnement géographique
I.1 Géologie et qualité des sols ... Page 51
I.2 Relief ... Page 52
I.3 Hydrologie et hydrographie ... Page 53
I.4 Climat, qualité de l'air ... Page 55
I.5 Végétation et faune ... Page 57
Synthèse et enjeux ... Page 59

II – La gestion environnementale existante
II.1 La charte du Parc Naturel Régional « Oise – Pays de France » ... Page 60
II.2 Gestion de la ressource en eau ... Page 62
II.3 La gestion des risques d'inondation ... Page 63
II.4 La gestion des déchets ... Page 64
Synthèse et enjeux ... Page 65

III- Paysage et patrimoine .....
III.1 La structure du territoire ..... Page 67
III.2 Les paysages ruraux et naturels ..... Page 69
III.3 Les paysages bâtis ..... Page 71
III.4 Le patrimoine communal ..... Page 77
Synthèse et enjeux ..... Page 79

TROISIEME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD

I – Rappel des principaux éléments du diagnostic ..... Page 83

II – Enjeux et objectifs ..... Page 85

III – Les principes du projet communal ..... Page 86

OBJECTIF N°1 : Préserver la qualité et le caractère patrimonial de l'environnement naturel et bâti

Les actions de préservation et de valorisation : ..... Page 87

Préserver le réseau hydrographique du ru de l'Aunette ..... Page 89
Préserver la diversité paysagère et écologique du vallon de l'Aunette et de ses affluents ..... Page 91
Préserver les repères paysagers bâtis et végétaux à l'échelle du territoire et dans le village ..... Page 92
Préserver les vues caractéristiques et les ouverture visuelles depuis le village ..... Page 94
Préserver les coupures d'urbanisation ..... Page 95
Préserver le réseau des mares et des fossés ..... Page 96
Préserver les qualités paysagères des silhouettes et des entrées de village ..... Page 98
Préserver la qualité des limites et des espaces de transition ..... Page 100
Préserver le réseau des murs anciens en pierre ..... Page 101
Préserver le bâti remarquable ..... Page 102
Préserver les spécificités du bâti à cour ..... Page 103
Protéger le petit patrimoine et les aménagement de voirie liés à la présence de l'eau ..... Page 104
Mettre en continuité le réseau des sentes et des chemins ..... Page 105

Les actions de requalification : ..... Page 106

Requalifier les entrées de village dégradées ..... Page 108
Requalifier les espaces publics banalisés ..... Page 110

OBJECTIF N°2 : Maîtriser un développement qualitatif du village en modérant les effets négatifs de la pression foncière

Principes généraux des aménagements ..... Page 118
Objectifs en termes de développement durable ..... Page 118
Objectifs d'insertion dans la trame bâtie du village ..... Page 119
Mise en œuvre des objectifs dans le PLU ..... Page 120
Les Zones à urbaniser ..... Page 121
Equipements ..... Page 127

OBJECTIF N°3 : Rechercher un équilibre des activités économiques et accompagner les évolutions de l'activité agricole

Mutations de l'activité agricole ..... Page 128
Commerces et activités ..... Page 130
Activités culturelles ..... Page 130
Énergies renouvelables ..... Page 131

QUATRIÈME PARTIE : MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

I - Principes généraux.....Page 134

II – Justification par rapport aux documents supra-communaux.....Page 134
II.1 Les lois générales de l'urbanisme.....Page 134
II.2 La charte du parc naturel Régional.....Page 135
II.3 Les documents d'urbanisme élaborés sur la commune.....Page 136

III – Précisions sur la justification du zonage.....Page 137

IV – Précisions sur les principes mis en œuvre dans le règlement des zones urbanisées UA et UB.....Page 141
SECTION I Nature de l'occupation du sol.....Page 143
SECTION II Conditions de l'occupation du sol.....Page 144
SECTION III Possibilités d'utilisation du sol.....Page 152

V- Précisions sur les principes mis en œuvre dans le règlement de la zone naturelle N.....P.153
SECTION I Nature de l'occupation du sol.....Page 154
SECTION II Conditions de l'occupation du sol.....Page 154
SECTION III Possibilités d'utilisation du sol.....Page 156

VI- Précisions sur les principes mis en œuvre dans le règlement de la zone agricole A.....P.157
SECTION I Nature de l'occupation du sol.....Page 157
SECTION II Conditions de l'occupation du sol.....Page 158
SECTION III Possibilités d'utilisation du sol.....Page 162

VII – Précisions sur les principes mis en œuvre dans le règlement des zones à urbaniser 1AU et 2AU.....Page 163
SECTION I Nature de l'occupation du sol.....Page 164
SECTION II Conditions de l'occupation du sol.....Page 165
SECTION III Possibilités d'utilisation du sol.....Page 169

VIII - Précisions concernant les espaces boisés classés.....P.170

CINQUIEME PARTIE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I - Les aménagements susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement.....Page 173
I.1 L'urbanisation.....Page 173
I.2 Les évolutions de l'activité agricole.....Page 173
I.3 La diversification des autres activités économiques.....Page 173

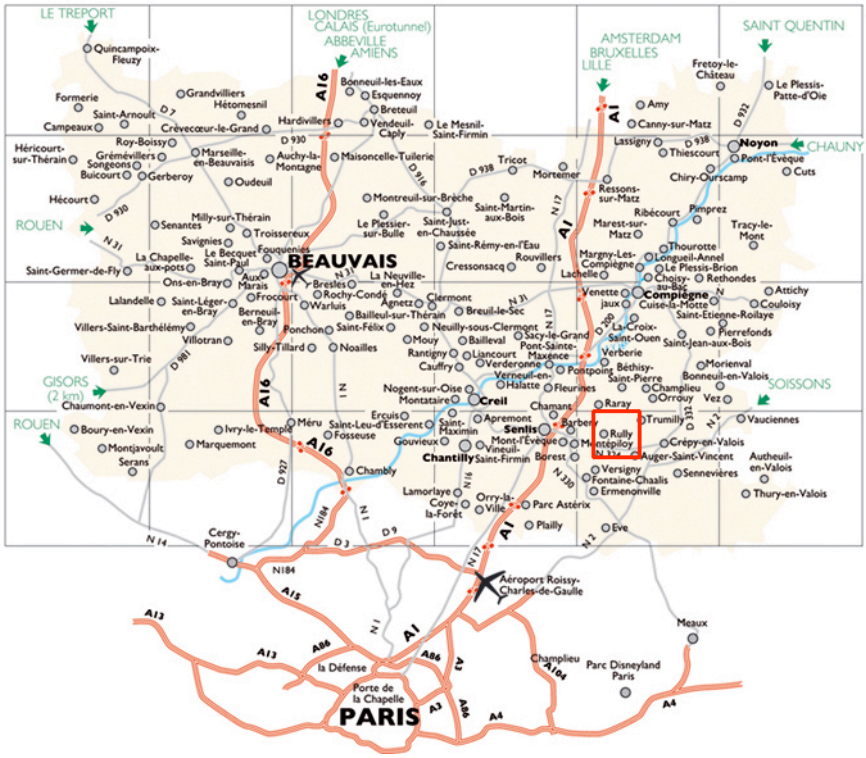
II. Les impacts sur L'environnement.....Page1 174
II.1 Les zones AU.....Page 174
II.2 Les délocalisations de fermes.....Page 176
II.3 Le développement d'activités économiques.....Page 177

III. Les mesures envisagées pour supprimer ou compenser les impacts négatifs.....Page 177

PREMIÈRE PARTIE : LE DIAGNOSTIC

I. Le contexte général

I.1 Le contexte territorial



L'Oise et l'infrastructure routière de l'Ile de France

Carte extraite de l'Atlas des paysages de l'Oise (DRE Picardie, 2006).

Rully, une commune rurale du Sud de l'Oise, en marge de l'aire urbaine de Paris

Rully est une petite commune rurale du Sud-Est de l'Oise, (729 habitants en 2005) située dans la partie agricole du plateau du Valois Multien, à mi-chemin entre les anciennes capitales du Valois de Senlis (11,5 Km) et de Crépy-en-Valois (12 Km). C'est une commune du canton de Pont Sainte Maxence et de l'arrondissement de Senlis. La commune fait partie de la Communauté de Communes « Cœur sud Oise».

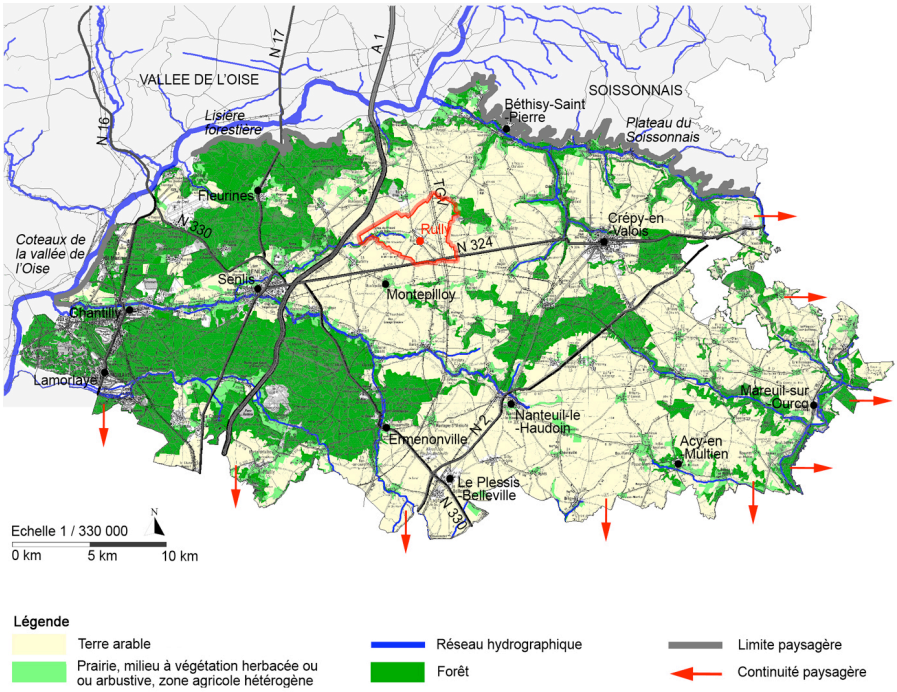
Le territoire communal est situé relativement proche de l'autoroute A1 et des pôles d'emplois de la vallée de l'Oise et du nord de l'Ile-de-France. Cette situation soumet la commune au phénomène de la périurbanisation : le territoire, attire une population urbaine qui tend à s'implanter à Rully comme dans les communes voisines. Il s'ensuit une forme d'urbanisation qui, si elle n'est pas bien maîtrisée, menace l'intégrité des paysages.

D'une manière générale, le Sud de l'Oise, zone tampon entre la Picardie et l'Ile-de-France, est une région où s'exerce une pression foncière et démographique importante, engendrée par le desserrement de l'habitat d'Ile-de-France et par la fréquentation touristique. Enfin, l'installation du pôle d'activités de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, deuxième aéroport européen (près de 80 000 emplois) localisé à dix kilomètres au sud du département de l'Oise est un facteur déterminant de développement. Cette pression génère une demande résidentielle, d'implantation d'activités et de désenclavement pour mettre l'Oise en communication avec le bassin d'emploi de l'Ile-de-France.

Rully, dans le Valois Multien

Rully est une petite commune rurale (729 habitants en 2005) qui s'étend dans la partie agricole du plateau du Vois Multien. À l'Est de la vallée de l'Oise, la région du Valois Multien est un vaste plateau qui possède une forte identité forestière (massif des trois forêts) et agricole. Il est entaillé par de nombreuses vallées affluentes de l'Oise, de l'Automne et de l'Ourcq, qui lui

confèrent une grande diversité paysagère (pâtures, polyculture, parcs…). Le Valois Multien comporte une densité urbaine plus élevée à l'Ouest (Senlis, Chantilly, Lamorlaye) qu'à l'Est, côté beaucoup plus rural. L'autoroute A1 sépare ces deux parties. Elle passe à moins de 10 Km à l'Ouest du village de Rully.





Situation de Rully dans le Valois Multien

Carte extraite de l'Atlas des paysages de l'Oise (DRE Picardie, 2006).



Un territoire, deux identités

Une différenciation Est / Ouest des cadres de vie

Le Valois Multien présente deux entités distinctes à l'origine historique.

Le territoire de Senlis-Chantilly a été très convoité par les rois de France dès le XII[ème] siècle laissant ainsi un patrimoine architectural riche et forgeant une forte image de marque. La renommée de ce secteur a favorisé l'installation de populations aisées dont le revenu moyen par foyer fiscal était de 23.000 € en 1999, soit 8.000 € de plus par rapport à la moyenne départementale. Ce haut standing a contribué à des prix deux fois plus élevés du foncier et de l'immobilier.

Le Valois accueille une population moins aisée dont le revenu moyen par foyer fiscal était de 16.000 € en 1999. Il concentre aussi une majorité des personnes sans-emploi, les plus forts taux de précarité et une forte proportion de foyers fiscaux non imposés.

Des jeux d'acteurs différents

Face à la pression francilienne, les élus locaux ont mis en œuvre deux Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) dans le Valois et à Senlis-Chantilly. Bien que présentant les mêmes objectifs (maîtrise de l'urbanisation, protection et mise en valeur du cadre de vie, développement économique de qualité et amélioration des équipements publics) leurs résultats sont différents.

Ces deux SCOT couvrent deux entités distinctes : à l'Est, le Valois est un espace rural avec une faible densité de population ; à l'Ouest, Senlis-Chantilly fait partie d'un vaste domaine forestier avec une forte densité de population. Le SCOT de Senlis-Chantilly affichait une politique de développement maîtrisé.

Le Valois Multien se caractérise par un nombre important de migrations domicile-travail puisque 91% des actifs occupés se déplacent en dehors de leur commune de résidence. En l'absence de pôle majeur structurant, le territoire du Valois Multien est soumis à l'influence de pôles extérieurs et seuls 42% des actifs y résident et y travaillent, alors que 39% se déplacent en région parisienne.

Cette mobilité est le fait d'une offre d'emploi qui ne correspond pas au niveau de qualification assez élevé des actifs. Ainsi le nombre d'emplois offerts est inférieur au nombre d'actifs résidant sur le Valois Multien.

De plus, la mobilité des actifs est favorisée par les infrastructures de transport majoritairement orientées nord / sud.

Un patrimoine naturel exceptionnel

Les massifs forestiers et les formations boisées de la rive gauche de l'Oise, de Chantilly à Saint Gobain, participent au maintien de la biodiversité. Les corridors biologiques du Valois Multien, d'envergure européenne, constituent des zones d'échange et de diversité génétique liées au déplacement de la grande faune. Les vallées de la Nonette et de l'Automne présentent également un potentiel et un intérêt écologique remarquable. Ces milieux calcaires et humides accueillent certaines espèces rares et/ou protégées.

Extrait du feuillet de l'Oise n°6 « Le Valois Multien une double réalité » DDE, Juin 2006

Rully est partagée entre son identité rurale et villageoise et la pression urbaine générale qui s'exerce à l'échelle du territoire du Sud de l'Oise, du fait notamment du mouvement de desserrement de l'aire urbaine de Paris, mais aussi du phénomène plus général de la périurbanisation.

I.2 Le contexte intercommunal

À l'image de l'ensemble des communes du sud de l'Oise soumis à l'influence de l'Ile-de-France, la commune de Rully se positionne face aux enjeux croissants de cette pression urbaine. Depuis son entrée dans la communauté de communes du Pays de Senlis, créée en septembre 2000, et son adhésion au nouveau Parc Naturel Régional « Oise - Pays de France » en Janvier 2004, Rully participe à la structuration du territoire et s'implique dans une démarche de protection et de projets de territoire.

Une commune de la Communauté de communes Cœur sud Oise

Art. L.5214-1 : *« La communauté de communes a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. »*
La communauté de communes Cœur Sud Oise créée en 2010, suite à la dissolution de la communauté de communes du Pays de Senlis (CCPS), est composée de 13 communes, pour une population globale de près de 5 850 habitants (contre 29 000 habitants pour la CCPS).
Les communes fondatrices ont en commun d'être toutes de taille modeste et à caractère agricole.
Les communes, regroupées dans la communauté de communes sont :

Barbery (663 habitants)
Borest (361 habitants)
Brasseuse (121 habitants)
Fontaine-Chaalis(391 habitants)
Mont-l'Évêque (458 habitants)
Montépilloy(164 habitants)
Montlognon (236 habitants)
Ognon(124 habitants)
Pontarmé (714 habitants)
Raray (150 habitants)
Rully (721 habitants)
Thiers-sur-Thève (1 112 habitants)
Villers-Saint-Frambourg (637 habitants)

Dans ce contexte, la commune de Rully représente 12,3% de la population.

La communauté de communes comporte une forte unité en termes de population et de territoires. Elle est composée de petites communes rurales et de tradition agricole très similaires à Rully.

Les compétences de la communauté de communes telles que définies dans l'arrêté préfectoral du 31 mai 2010, sont :

A/ Compétences obligatoires

> Aménagement de l'espace
- Création de zones d'aménagement concerté et d'intérêt communautaire. Sont reconnus d'intérêt communautaire la création et la gestion des ZAC de plus de 10 000 m2.
- Création et aménagement des réseaux verts (dont notamment, les chemins pédestres et de randonnées, les berges de rivière) et des réseaux cyclables (hors dépendances de la voirie). Sont reconnus d'intérêt communautaire la création, l'aménagement et la gestion des nouveaux réseaux verts et cyclables couvrant ou traversant plus de trois communes de la Communauté de communes, en continu.

> Développement économique :
Etudes, création, aménagement, gestion et entretien des nouvelles zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires reconnues d'intérêt communautaire (c'est à dire d'une superficie ≥ 10 000 m2.

B/ Compétences optionnelles

Au titre du groupe « création, aménagement et entretien de voirie » :

- Création, aménagement et entretien des voies nouvelles reconnues d'intérêt communautaire. Sont reconnues d'intérêt communautaire les voies nouvelles nécessaires pour accéder aux ZAC, aux ZAE et aux équipements sportifs et culturels créés par la communauté de communes.

La CCCSO dispose également de six commissions permanentes
Finances,
Environnement (Ordures Ménagères…),
Action sociale (Halte garderie itinérante…),
Communication,
Sport-Culture et *Aménagement de l'espace.*

Le territoire de Rully bénéficie des actions de la communauté de communes pour l'éducation et la scolarité, et pour l'environnement.

Une commune du Parc Naturel Régional « Oise - Pays de France »

Rully adhère au Parc Naturel Régional « Oise – Pays de France » depuis 2004. Le Parc naturel régional Oise-Pays de France a été créé par décret le 13 janvier 2004. Son territoire est composé de 51 communes comprises dans leur totalité et de 8 communes comprises de façon partielle. Sa superficie est de 60 000 hectares et sa population de 110 000 habitants. À cheval sur les départements de l'Oise (région Picardie) et du Val d'Oise (région Ile-de-France), le PNR regroupe des parties de plusieurs entités géographiques, à savoir l'extrême Nord de la Plaine de France, avec les Trois Forêts ; le Valois agricole ; les vallées de l'Oise et de l'Ysieux ; les monts de la Goële et le Multien. Il s'agit donc d'un territoire relativement hétérogène d'un point de vue des paysages, mais qui trouve sa cohérence dans une logique forestière.

La charte du PNR

La charte du Parc a été élaborée pour une période de dix ans – soit jusqu'en 2014. Elle comprend un rapport déterminant les orientations de protection, de mise en valeur et de développement envisagées et définissant les mesures qui seront mises en oeuvre sur le territoire ainsi que d'un plan de référence, document cartographique au 1/50 000e, identifiant les différentes vocations des sols où s'appliquent les mesures et orientations définies dans le rapport ; il est accompagné d'une notice.
Les priorités déclinées dans la charte sont :

- maîtriser l'évolution du territoire,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine ,
- assurer le développement qualitatif et durable du territoire,
- informer, sensibiliser le public et être un lieu de suivi, d'échanges, de formation, de recherche et d'expérimentation.

Le Plan de référence

La notice du plan de référence est composée d'orientations thématiques ("réseau naturel", "villes et villages", "éléments et paysages identitaires et patrimoniaux", "équipements et infrastructures") et d'orientations géographiques : les fiches "communales".

La fiche communale de Rully

Les orientations données dans le cadre de la charte du Parc pour la commune de Rully concernent l'aménagement des entrées de village depuis les RD 100,113 et 582 et la protection de la continuité des murs de pierre. Concernant le développement de l'urbanisation le concept de "méristèmes" à été imaginé. Ce concept retenu dans le cadre de cette charte vise à sortir d'une logique de "zonage" et permettre de définir les conditions d'une éventuelle croissance bâtie. Dans la commune de Rully, trois méristèmes ont été localisés sur les franges Est et Nord du centre bourg. Il est cependant précisé, dans la fiche communale, que les sites d'implantation des développements bâtis et leur importance seront définis par l'étude urbaine, au regard du plan paysage correspondant. Il faut noter qu'à ce jour le plan paysage n'a pas encore été engagé sur ce secteur. Le plan de référence a mis en évidence la présence d'"espace éco-paysager à préserver et à gérer". Les espaces identifiés correspondent à la vallée de l'Aunette et au fond de la Pierre Laye occupé par le marais de Boissy.
L'orientation du nombre de logements constructibles dans la commune pour la durée de la charte (10 ans) est de 40.

Le PLU se réfère aux données et orientations élaborées par le PNR « Oise - Pays de France », en tenant compte du fait que les orientations répondent à l'échéance de 2014.

I.3 Histoire

Les origines

À l'origine, une voie de communication

L'histoire atteste la présence d'un habitat à Rully[1] à l'époque gallo-romaine et jusqu'au IVe siècle[2], avec notamment la présence d'un établissement du monde rural, appelé « villae »[3], implanté à proximité d'une importante voie stratégique et commerciale traversant le territoire. À la suite de la période d'insécurité liée aux invasions barbares, le pays se dépeuple peu à peu et les terres moins fertiles retournent à la friche, puis aux taillis, bosquets, bois et forêts[4]. Ce déclin amorcé au IIIe siècle s'achève au VIe siècle marqué par un essor démographique important, une activité économique soutenue avec de nouveaux défrichements, la multiplication de nouvelles églises et le début de l'enracinement des villages autour de ces foyers. La population commence à se regrouper dans de petites agglomérations ou bien sur des sites gallo-romains désertés.

Un peuplement sur la forêt

À cette époque, le territoire du village est donc recouvert d'une épaisse forêt inaccessible que l'homme ne va pas tarder à repousser pour gagner des terres à cultiver. Rully, parmi les lieux les plus anciens du Valois, sera d'ailleurs l'un des premiers territoires défrichés dans l'immense forêt qui couvre les environs de Paris[5]. Le territoire de Rully forme alors, avec ceux de Raray et de La Borde, une dépendance de la Forêt de Cruise, où les premiers défrichements sont effectués. On fait remonter au Règne de Clovis l'époque à laquelle cette partie du pays fut livrée à l'agriculture. C'est probablement à la même époque que la chaussée Brunehaut, ancienne voie d'origine celtique ou gallo-romaine[6] est restaurée et prend le nom de « chaussée Brunehaut ».[7] Génératrice d'une dynamique d'implantation d'habitats à ses origines, son tracé rectiligne délimite une frontière géographique entre les « finages » de Rully et de Raray. Elle constitue toujours une limite administrative sur une partie nord du village. L'entité urbaine de Rully ne sera remarquable qu'à partir du Bas Moyen-Âge, période capitale de peuplement en Picardie avec en corollaire la christianisation des campagnes.[8]

Une implantation liée à la présence de l'eau

L'implantation des trois entités urbaines de Rully, Chamicy et Bray (qui constituent aujourd'hui le village, un quartier et son hameau) s'oriente naturellement en fonction de la présence de l'eau. En effet, le hameau de Bray occupe le coteau nord du ru de l'Aunette face au «Marais de Boissy» et au «Fond de la Pierre Laye», le village de Rully quant à lui, se déploie en arc de cercle entre les deux hameaux, centrés sur la source de l'Aunette.
Situé sur un plateau limoneux sillonné de fonds argileux affleurants, le village se positionne à cheval entre deux vallons secs (appelés des « fonds ») ce qui permet aux premiers habitants de conduire et de recueillir l'eau nécessaire à la vie rurale. En effet, lors de fortes pluies, ces talwegs à peine perceptibles au sein du village, mais très influents pour l'hydrographie, récupèrent les eaux d'écoulement. Une première mare est implantée au point bas du village (rue de la Tannerie) puis sur le parcours d'un des « fonds » traversant le village (fonds de Beaurain).
Les cartes et plans anciens permettent d'observer les anciens dispositifs de relation entre les espaces urbanisés (Rully, Chamicy et Bray) et l'eau.

---

[1] L'origine du nom « Rully » Rulliacum (1157) est le nom de domaine de type gallo-romain rullus « rustique, rural, grossier »
[2] Marc Durand, « Raray avant Raray », Groupe d'Etude des Monuments et Œuvres d'art de l'Oise et du Beauvaisis, Bulletin n°90-91
[3] *« (…) Les chantiers du TGV-Nord, en rase campagne, ont permis l'étude approfondie d'une vingtaine d'établissements du monde rural, les Villaes. Sur les douze villae repérées dans la seule région du Valois, (…) celle de Rully qui s'étend sur 8ha est la plus vaste. (…)»* Anne-Marie Romero, « Des trésors sur le chantier du TGV-Nord – À fleur de terre, des récits de vie et de mort » - Vie Scientifique
[4] Marc Durand, *ibid*
[5] Louis Graves , « Précis statistique - Arrondissement de Senlis « , 1842.
[6] Son origine incertaine est probablement plus ancienne et peut-être celtique.
[7] La chaussée Brunehaut relie Senlis à Soissons. Son nom est emprunté à la reine mérovingienne qui fit entretenir les routes du royaume franc. Beaucoup d'autres voies antiques portent ce nom. Marc Durand, *ibid*
[8] Selon Robert Fossier, Philippe THUILLOT, Défrichement et villeneuves. L'occupation du sol en région senlisienne au Moyen-Âge.



Carte de la Capitainerie d'Halatte 1711

Rully et l'Eglise, un site de fondations religieuses anciennes

Au Moyen-Âge, le village de Rully dépend donc du comté du Valois, territoire des riches plaines de céréales comprises entre les villes de Senlis et de Crépy. La christianisation se poursuit pendant tout le haut Moyen-Âge et l'Eglise devient un grand propriétaire terrien. En 1202, Rully et Chamicy sont affranchies par Philippe Auguste. À Rully, l'ancienne terre royale est attribuée comme « bienfait » (bénéfice) à des personnages religieux. C'est ainsi que le Curé de Rully, Chanoine à la cathédrale de Senlis, pu faire bâtir la grande et la petite Eglise de Bray au XII^e siècle.[9] A Bray, dès l'époque de Saint-Louis, un Prieuré est fondé ; il dépend de l'Abbaye Saint-Victor à Paris, célèbre pour ses écoles. Saint-Louis se déplace pour son inauguration, car le pouvoir royal s'intéresse à ses fondations, qu'il subventionne de manière directe. L'actuelle ferme Duchaufour entretient l'Orphelinat des Bons Enfants de Paris, la ferme dite de Bretagne entretient Saint-Martin de Tours. Rully entretient également le Chapitre et l'Hôtel Dieu de Senlis. Les XII^e et XII^e siècles sont une période de prospérité : églises et abbayes sont bâties grâce au développement de l'exploitation des carrières. À Rully, la présence de carrières est notifiée dans un écrit de Louis Graves datant du XIX^e siècle. Les seules traces identifiables aujourd'hui de telles exploitations se situent à proximité des sources de l'Aunette et aux pieds du Mont Cornon. Elles ont probablement permis la construction de ces fermes et granges aux allures cathédrales qui font encore la richesse patrimoniale de Rully. Enfin, au lieu-dit de l'arbre de la Houatte, se tenait un château (la grange Saint-Artnould) dont il ne reste aujourd'hui que des fondations souterraines. À la fin du XIII^e siècle, alors que le défrichement n'a cessé de gagner des terres, il n'y a plus d'essarts[10] et l'habitat rural s'est groupé autour des fondations religieuses. Les finages se rejoignent ; ils sont bornés, des croix sont plantées à leurs limites.[11] Au lieu-dit de la Croix des Ormeaux, près de la source de l'Aunette, convergent les chemins venant de Rully, de Chamicy et de Bray.

L'implantation très ancienne de Rully, Chamicy et Bray est liée à la présence de l'eau et notamment de la source. Les fondations religieuses médiévales ont eu un rôle fondamental dans l'émancipation du village et de l'agriculture.

[9] Depuis 1951, l'édifice est protégé au titre des Monuments Historiques par inscription à la liste supplémentaire.
[10] de essarter : déboiser
[11] Philippe THUILLOT, *ibid*

Le développement urbain

Ruine et renaissance d'un village

Au XVII[e] siècle, la lutte contre les foyers de protestants et les révoltes des grands seigneurs plongent le royaume de France dans la guerre civile. La guerre de la Ligue puis la guerre de la Fronde dévastent le village. Le Prince de Condé fait occuper Rully et les villages voisins par ses soldats qui y commettent toutes sortes de brigandages et de dévastations. Au début du XVIII[e] siècle, le pays est donc ruiné et presque dépeuplé. Entre 1711 et 1725, Rully et Chamicy autrefois distinct sont réunis. La Révolution Française instaure le découpage administratif du territoire[12]. En 1790, Rully est rattaché au canton de Pont Sainte Maxence territoire de circonscription électoral.

À l'ouest de Rully, situé dans le vallon de la petite rivière de l'Aunette, qui a sa source entre les deux villages, la commune de Bray, chef-lieu qui comptait alors environ 100 habitants, est rattaché à Rully depuis1825. Au début du XIX[e] siècle, Rully, Chamicy et Bray, sont donc réunies en une seule terre royale, avec trois églises et trois paroisses. Le chef-lieu à peu près central, forme une agglomération assez considérable, présentant trois rues principales. Rully se densifie alors, mais son extension reste très modérée. Au nord du territoire communal, la chaussée Brunehaut reste intacte, au sud, la route de Senlis à Crépy-en-Valois prend le tracé actuel.





Cadastre Napoléonien
1827

Outre les mares de la Tannerie et de la Place Marcel Geneste, on observe deux mares aujourd'hui disparues à l'est du village sur deux voies qui convergent vers le fond de Beaurain.

Dans les notes de Louis Graves datant de 1842, le paysage de Rully est décrit ainsi : « *son territoire, entièrement découvert, est incliné vers le midi,*» le paysage bâti est composé de maisons en bois et torchis ou bien en murs de moellons, « *presque toujours revêtus d'un fort recrépissage qui donne un aspect de propreté et d'aisance aux bâtiments* ». Autre élément remarquable : la prédominance des toits de chaume : en 1806, seulement 8 maisons sont couvertes de tuiles, 11 de tuiles et chaumes contre 128 de chaumes. En 1831, cette proportion a très peu évolué. Cela s'explique par l'abondance de la ressource : le village est entouré de champs cultivés où la paille est abondante alors que les tuiles proviennent de Verberie, de Fleurines ou d'Yvillers.

[12] le département de l' « Oise » est divisé en 739 communes, 76 cantons et 9 districts remplacés par 4 arrondissements : Beauvais, Clermont, Compiègne et Senlis dont Rully fait parti.

Enfin, l'inventaire des terres et du bâti du territoire de Rully effectué par Louis Grave permet de reconstituer le paysage d'une petite commune rurale au milieu du XIXe siècle. Ainsi, à Rully, le plateau est largement cultivé, on y trouve 1460 ha de terres labourables et de terres en friches (12 ha) ce qui représente près de 95% de la superficie du territoire communal (1545 ha). Autour des propriétés bâties (159 maisons soit 8ha), on note la présence d'une couronne bocagère importante, composée pour majeure partie de jardins potagers (12 ha) mais également de vergers et pépinières (4 ha). Le paysage de la vallée de l'Aunette est, quant à lui, composé de bois (4 ha), d'oseraies, d'aulnaies (1 ha) et de prés (13 ha). Un réseau de mares (0,6ha) est associé au réseau de places et de chemins (26 ha) qui effectuent le lien entre village et la campagne. Enfin, les murs de clôtures des champs, forment un réseau de murs de pierre.[13] Il sera abandonné progressivement au cours du XXe siècle, puis détruits pour partie lors de l'aménagement des grandes exploitations agricoles.

Le village s'est développé autour de l'activité agricole ancienne.

Le nouveau paysage de l'après-guerre

En effet, la période récente, de l'après-guerre à nos jours marque un tournant. À la sortie des deux guerres mondiales, le remembrement des terres compose un nouveau paysage, les surfaces parcellaires augmentent[14] et le nombre d'exploitation diminue. Le paysage agricole se modernise : mécanisation, spécialisation agricole, multiplication des coopératives agricoles et renouvellement des bâtiments agricoles en sont des traits marquants. Les 30 glorieuses constituent une période de forte croissance économique. De grands travaux d'aménagement, notamment autoroutier, parachèvent un réseau de communication nord-sud : l'A1 qui relie Paris à Lille et le Nord de l'Europe vient border le territoire de Rully à l'ouest. Dans le même temps, les plateaux agricoles se dépeuplent sous l'effet de l'exode rural et Rully perd une large part de sa population essentiellement composée d'agriculteurs. En 1831, peu après la réunion de Bray avec Rully et Chamicy, la population s'élevait à 640 habitants. Un siècle et demi plus tard, en 1982, Rully compte 561 habitants.

Une commune rurale sous l'influence de l'aire urbaine de Paris

Le développement du nouveau pôle aéroportuaire de Charles De Gaulle dans les années 80, et plus généralement le desserrement de l'habitat d'Île-de-France, a une influence considérable sur l'ensemble des territoires du sud de l'Oise. Rully subit donc une pression foncière qui ne cesse aujourd'hui d'augmenter. La construction de nouvelles habitations, réparties principalement dans trois lotissements, atteint un pic entre 1982 et 1999, avec la construction de 61 maisons soit l'équivalent de 3,6 maisons par an (contre 1,2 depuis 1915). Cette expansion correspond à l'arrivée d'une nouvelle population, d'origine urbaine, à l'instar de la population indigène majoritairement d'origine agricole.

À mesure que l'on voit diminuer la part de population originaire du village, de nouveaux équipements de service (cantine, accueil périscolaire) ou de sport et de loisirs (tennis, salle des fêtes) sont construits, pour répondre aux attentes de la population actuelle.

Bien que la structure urbaine des deux entités (Bray et Rully) n'ai pas été bouleversée par la rupture des années 1980, les paysages bâtis ont subi des modifications importantes depuis le XIXe siècle et les descriptions de Louis Grave.

On peut relever la permanence des fermes à cours de grande taille (le village compte encore en 2011, 9 fermes en exploitation), mais le bâti à cour de petite taille a été fragmenté et n'est aujourd'hui plus lisible comme une typologie représentative. Le bâti ancien du centre villageois a été majoritairement réhabilité, mais aux enduits colorés et aux toits de chaume, se sont substituées des façades « à pierre vue » et des toitures de tuiles rouge et d'ardoise.

Après la seconde guerre mondiale, un nouveau type de bâti est apparu, en rupture avec le bâti ancien, tant du point de vue de ses matériaux constructifs que de ses modalités d'implantation. Outre les trois lotissements, il a investi les entrées de village (notamment les entrées sud et est de Rully et de Bray) et les interstices du tissu bâti ancien.

[13] Louis Graves , « Précis statistique - Arrondissement de Senlis « , 1842.
[14] De source communale, l'ancienne liaison (fossé drainant) de la mare à la source de l'Aunette fut comblée lors du remembrement des années 1950

La population actuelle travaille majoritairement ailleurs que dans le village. On assiste donc également à une redistribution des polarités en matière de déplacements : la chaussée Brunehaut est aujourd'hui un chemin agricole et de promenade alors que quatre routes depuis Rully et Bray la RD 1 324 qui maintenant relie Rully au reste du monde…

Le début des années 90 est aussi marqué par l'implantation de la ligne TGV Nord suivie de la mise en place des lignes à haute tension, qui parachèvent l'encadrement du territoire communal. À présent, ces grandes infrastructures traversant le plateau agricole du nord au sud constituent une nouvelle frontière géographique, isolant définitivement les terres du Mont Cornon du reste du territoire.

Le village et le hameau de Bray ont connu d'importantes transformations depuis l'époque de l'après-guerre, sous l'influence de l'urbanisation moderne des agglomérations voisines et des transformations modernes de l'agriculture.

LA SITUATION ET LE CONTEXTE HISTORIQUE

Synthèse

La commune de Rully est partagée entre son identité rurale et villageoise et la pression urbaine générale qui s'exerce à l'échelle du territoire du Sud de l'Oise, du fait notamment du mouvement de desserrement de l'aire urbaine de Paris, mais aussi du phénomène plus général de la périurbanisation.
L'identité rurale de Rully est ancrée dans la réalité du territoire du plateau agricole du Valois Multien. Le village s'est en effet développé autour de l'activité agricole ancienne, processus dans lequel les fondations religieuses médiévales ont eu un rôle déterminant. D'un point de vue géographique, la présence de l'eau et notamment de la source de l'Aunette ont eu un rôle déterminant dans la constitution et le développement du village de Rully et du hameau de Bray.

Le village et le hameau ont connu d'importantes transformations depuis l'époque de l'après-guerre, sous l'influence de l'urbanisation des agglomérations voisines et des transformations modernes de l'agriculture. Aujourd'hui, le territoire de Rully bénéficie des actions de la communauté de communes du « Pays de Senlis » pour l'éducation et la scolarité, et pour l'environnement.
La communauté de communes comporte une forte disparité en termes de population et de territoires, notamment entre les communes urbaines (Senlis et Orry-la-Ville), et les petites communes rurales et de tradition agricole comme Rully.
Le PLU se réfère aux données et orientations de la fiche communale de Rully, élaborée par le PNR « Oise-Pays de France », en tenant compte du fait que les orientations répondent à l'échéance de 2014.

Enjeux

- **Rechercher un équilibre entre l'identité rurale et paysagère de Rully, et son attractivité dans le cadre du mouvement de périurbanisation : une identité à valoriser, les désagréments de la pression urbaine à minimiser.**

- **Bien positionner le projet du PLU vis-à-vis des plans et des orientations supra communaux, notamment en ce qui concerne le développement durable.**

II- Analyse de la population et du parc de logements

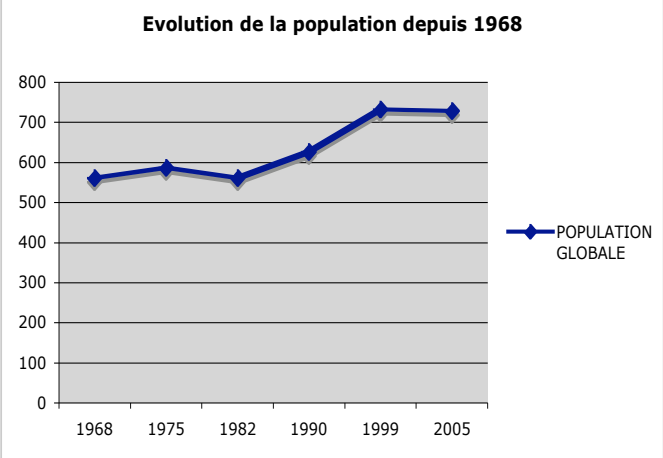
II.1 La population

Sources : INSEE / recensement de 1999, enquête annuelle de recensement 2005.

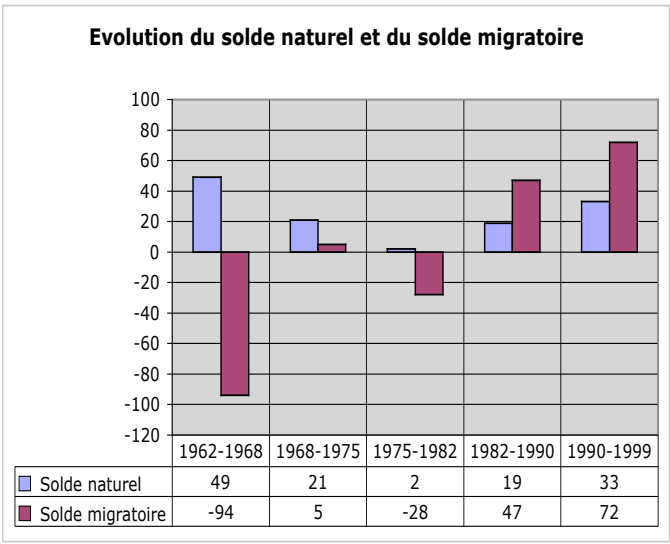
Avec 729 habitants (INSEE 2005), Rully fait partie des 346 communes de l'Oise sur 619, de moins de 2000 habitants. La densité y est de 47 habitants au km2.

L'évolution démographique des dernières décennies

La population de Rully a beaucoup évolué depuis les années 1960, tant en nombre qu'en structure même. Cette évolution s'explique d'une part par la mutation de l'activité agricole initiée à cette époque, et d'autre part du fait de la situation de la commune, dans le sud de l'Oise, à proximité relative de l'Ile-de-France.



La population, de 606 habitants en 1962, a d'abord diminué jusqu'en 1982. Cette diminution était due à une forte diminution du solde naturel ainsi qu'à à un solde migratoire négatif très important (inférieur à -2,5%) dans les années 1960, dû au phénomène d'exode rural caractéristique de cette période. A partir de 1982, où le solde naturel était presque nul, ce phénomène s'est inversé, puisque la population a fortement augmenté, passant de 561 à 732 habitants de 1982 à 1999, soit une augmentation de 30%. Depuis 1999, le nombre de la population totale s'est stabilisé.



	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	49	21	2	19	33
Solde migratoire	-94	5	-28	47	72

L'augmentation de la population dans les années 1980 et 1990 résulte des effets conjugués d'une reprise du solde naturel et d'une inversion de l'évolution du solde migratoire (+ de 1% à partir de 1990), positif et en augmentation, qui indique l'installation d'une population venue de l'extérieur sur le territoire communal. C'est une conséquence du "desserrement" de l'Ile-de-France et de la tendance générale à la "ruralisation" de populations urbaines en quête d'une meilleure qualité de vie et de coûts du foncier moindres.
De fait, depuis 1982, la population du canton augmente au rythme de 1,39% en moyenne par an, sous l'effet conjugué des mouvements migratoires et naturels. Entre 1990 et 1999, la moitié des arrivants provenaient de l'étalement de l'habitat francilien et un tiers de celui de Creil. La comparaison des soldes migratoires de Rully (+ de 1%) et du Canton (de 0,67 à 0,76%) montre en outre que Rully a attiré davantage de nouveaux arrivants que le reste du canton entre 1990 et 1999.

La pression démographique qui caractérise le sud de l'Oise, zone tampon entre la Picardie et l'Ile-de-France, s'est fortement ressentie à Rully, dont la population a augmenté de 30% en 20 ans. Cette croissance globale s'est arrêtée depuis 1999.

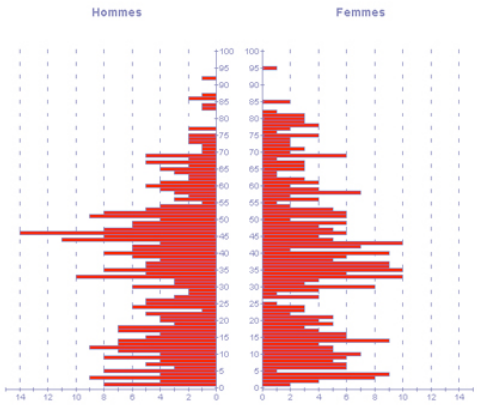
Structure de la population par tranche d'âge et par sexe

Etat des lieux en 1999

Tranche d'âge		Pourcentage de la population		
		Rully		France
jeunes	<14 ans	22%	0 - 19 ans : **28,8%**	0 - 19 ans : **25,6%**
	15-19 ans	6,8%		
adultes	20-24 ans	5%	20-59 ans : **54,6%**	20-59 ans : **53,8%**
	25-29 ans	3,4%		
	30 à 49 ans	35%		
	50-59 ans	11,2%		
Retraités, personnes agées	60-74 ans	10,7%	**15,33%** dont 4,63% de plus de 75 ans	**20,6%** dont 7,2% de plus de 75 ans
	>75 ans	4,63%		

◄ Tableau comparatif des structures de la population de Rully par rapport à la France en 1999

▼ Pyramide des âges de Rully en 1999.



En 1999, la population de Rully est globalement jeune, nettement plus jeune que la moyenne nationale, avec une part plus importante de personnes de moins de 15 ans, et une proportion moindre de personnes âgées de plus de 60 ans.

En effet la part des familles ayant des enfants est beaucoup plus importante à Rully (62.3%) qu'au niveau national (55.6%), et l'on compte proportionnellement plus de familles avec 2 ou 3 enfants qu'en France.

La tranche d'âge la moins représentée est la tranche des jeunes adultes de 25 à 29 ans (3,5%), ce qui constitue le point faible de la pyramide des âges de la commune.
La population masculine (50,6%) est légèrement plus importante que la population féminine (49,4%). Les disparités sont plus fortes selon les tranches d'âge. En particulier, les femmes sont nettement plus représentées dans la tranche d'âge des 20 à 39 ans, ainsi que parmi la population des retraités et des personnes âgées, tandis que la population comporte nettement plus de jeunes hommes de moins de 19 ans et d'hommes de 40 à 59 ans.

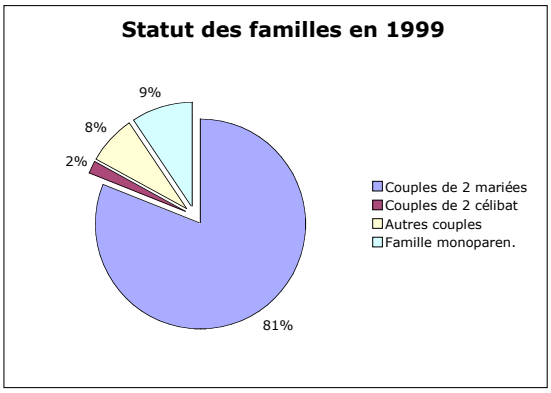
Evolution depuis 1990

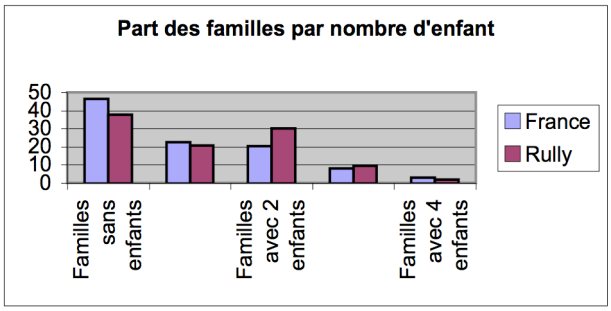
La population est globalement vieillissante depuis 1990, avec une diminution de la part des jeunes adultes, tandis qu'augmente fortement la part des adultes de 40 à 60 ans et en moindre mesure la part des plus de 60 ans.

La population est globalement jeune, toutefois la tranche d'âge des jeunes adultes (20-29 ans) est sous représentée. On observe d'autres disparités dans la répartition hommes / femmes suivant les tranches d'âge, avec notamment moins de jeunes femmes que de jeunes hommes.
Globalement, l'évolution de la structure de la population montre une tendance légèrement vieillissante, et la part de jeunes adultes diminuant au profit de la part des adultes de 40 à 60 ans, et en moindre mesure, des personnes âgées de plus de 60 ans.

Etat matrimonial de la population, composition des familles

Etat des lieux en 1999





Une large majorité de la population adulte était mariée en 1999 (61.2%), ce qui représente une part importante par rapport à la moyenne nationale (51%), les parts des célibataires (28.6%) et des divorcés (3.9%) étant quant à elles moins importantes. De fait les couples mariés constituaient la base de la très grande majorité (81%) des 212 familles recensées, la part des couples célibataires étant quant à elle infime.
Rully comporte proportionnellement nettement moins de familles sans enfants qu'au niveau national, et les familles sont plus nombreuses : moins de familles avec enfant unique, nettement plus de familles avec deux ou trois enfants.

Evolution 1999-2005

La part des personnes mariées (57.9%) reste importante en 2005, mais a considérablement diminué au profit de l'augmentation des parts des célibataires (31.1%) et des divorcés (4.9%).

La population est majoritairement constituée de familles traditionnelles, comportant un couple, généralement marié, avec enfants, suivant la tendance dominante en Picardie. Toutefois cette tendance évolue puisque le nombre de personnes célibataires et divorcées est en augmentation.

La population inactive

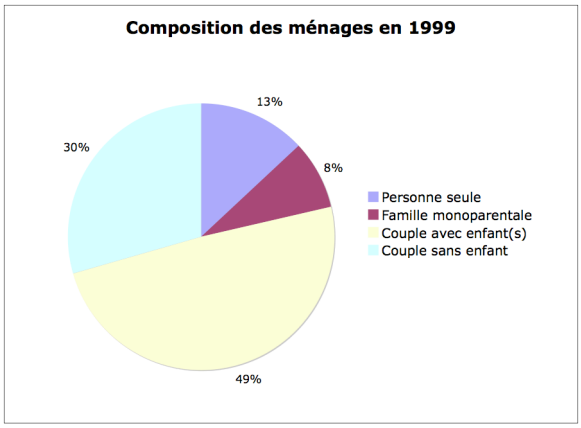
Presque la moitié (49% en 2005) de la population est inactive à Rully, une part nettement supérieure à la moyenne nationale. Ces inactifs sont pour moitié des retraités, élèves, étudiants ou stagiaires non rémunérés, et pour moitié d'autres inactifs, dans une proportion 6 fois supérieure à la moyenne nationale.

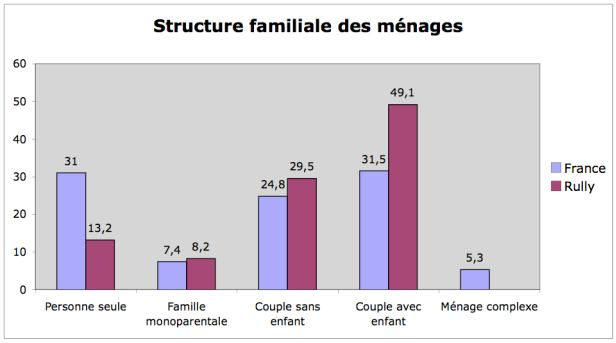
Type d'activité de la population en 2005 (%)					
	Rully	France		Rully	France
Population active	51	62,2	Actifs occupés	48	55,4
			Chômeurs	3	6,8
Population non active	49	37,8	Retraités ou pré-retraités	15	22,6
			Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	8	11,5
			Autres inactifs	26	3,7

◄ Tableau comparatif de l'activité de la population de Rully par rapport à la France

La population de Rully comporte une part beaucoup plus importante d'inactifs qu'au niveau national, qui s'explique en partie par l'importante proportion de femmes au foyer.

Caractéristiques des ménages : état des lieux en 1999





Composition des ménages

244 ménages ont été recensé en 1999.
Plus des trois quarts de ces ménages étaient composés d'une famille comportant un couple, le quart restant étant constitué d'une personne seule (13%) ou d'une famille monoparentale (8%). Par rapport aux moyennes nationales, la part des ménages constitués de familles avec couple était très élevée (près de 80% contre 55% en France).

Ménages comportant un couple

Presque 40% des ménages comportent un couple dont l'homme et la femme sont tous les deux actifs et occupés, avec en majorité deux enfants ou plus.
Les ménages comptant un couple dans lesquelles la femme n'est pas active occupée représentent une part de 18% , et comptent en majorité des enfants également, tandis que les couples dont l'homme est inactif sont très minoritaires (3.8%), et n'ont pas d'enfant ou un seul enfant.
Les ménages avec un couple dont l'homme et la femme sont tous deux inactifs représentent une part de 18%, et en général ne comptent pas d'enfant. Ce sont souvent des couples de retraités.

Ménages composés d'une personne seule

13% des ménages étaient constitués d'une personne seule. En général, ces personnes vivant seules étaient âgées de plus de 60 ans, les femmes seules (20) étant beaucoup plus nombreuses que les hommes (12). Les quelques adultes quarantenaires vivant seuls étaient des hommes.

Ménages constitués d'une famille monoparentale

8% des ménages étaient constitués d'une famille monoparentale. Pour les trois quart ils étaient constitués d'une femme seule avec enfant(s), âgée de 30 à 50 ans, ou de plus de 60 à 80 ans.

Nombre de personnes par ménage

Les ménages comportaient en moyenne trois personnes, un nombre relativement élevé, du à la forte proportion de familles avec enfants. La majorité des ménages (54%) comportaient en effet des enfants.
Le nombre moyen de personnes par ménage comportait des contrastes importants suivant la catégorie socioprofessionnelle des habitants. Il était le plus élevé (supérieur à 4.5) chez les agriculteurs, les artisans et les commerçants, le plus bas chez les retraités (2.1) et les inactifs (1.7) , tandis qu'il oscillait entre 3.1 et 3.4 chez les cadres, professions intellectuelles et professions intermédiaires.

Evolutions récentes de la composition des ménages

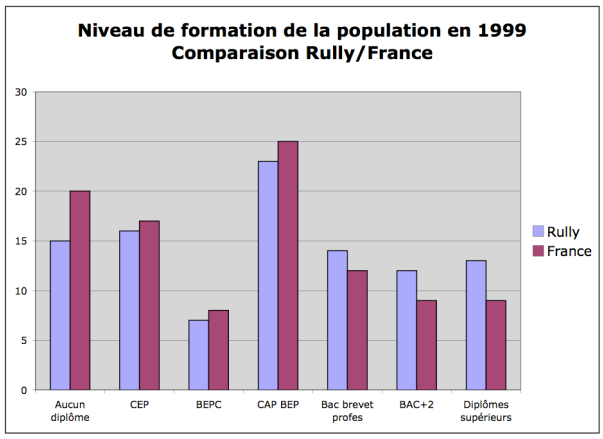
Rully comptait 259 ménages en 2005. Depuis 1999, ce nombre a augmenté alors que la population globale a stagné. En effet le nombre moyen de personnes par ménage, de 2.8, a diminué. Cette diminution du nombre de personnes par ménage s'explique notamment par l'augmentation sensible de la part des ménages constitués d'une personne seule, de 13.2% en 1999 à 15.1% en 2005. Les personnes habitant seules peuvent être des personnes âgées, mais aussi des célibataires ou des personnes divorcées, catégories qui ont sensiblement augmenté depuis 1999.

Le nombre moyen de personnes par ménage a tendance à diminuer, tandis que la part des ménages constitués d'une seule personne augmente.

Indices du niveau de vie

Niveau culturel

La population de Rully est d'un niveau de formation élevé par rapport au niveau national, comportant globalement plus de diplômés, et en particulier plus de diplômés au moins titulaires du Bac.



Concernant les difficultés sociales, de source communale, la population connaît très peu de cas marginaux ou de problèmes importants. Le Centre communal d'Action sociale agit en moyenne deux fois par an.

Niveau économique

D'après les données des services des impôts, le niveau de revenu des habitants de Rully est nettement supérieur à la moyenne nationale en 2005 :
Rully comptait 359 foyers fiscaux, dont 251 étaient imposables, soit près de 70%, ce qui est nettement supérieur à la moyenne nationale (53,8%).
- le revenu fiscal net de référence des foyers fiscaux était d'environ 24 228 euros, contre 17 170 au niveau national.
- le revenu fiscal de référence des foyers fiscaux imposables s'élevait en moyenne à 30 830 euros (25 800 pour la France).

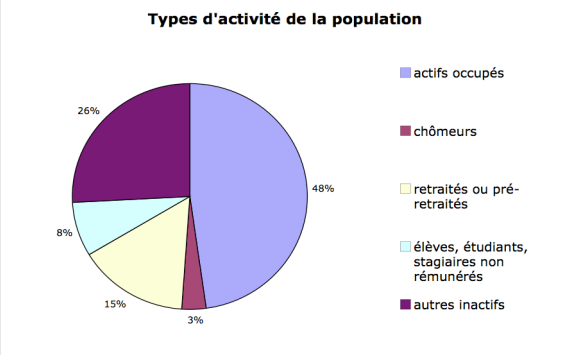
De source communale, le niveau de vie des familles avec enfants scolarisés est globalement élevé. Selon les seuils de revenus pour le paiement de la cantine : la majorité des parents sont dans la première tranche en termes de revenus.
Les plus grandes difficultés économiques connues de la municipalité concernent surtout les personnes âgées qui ont une retraite basse. Le coût de l'immobilier étant relativement élevé, un autre problème observé par la municipalité est celui des jeunes qui démarrent qui ne peuvent pas à se loger à Rully pour des raisons économiques.
Environ 80% des habitants sont propriétaires de leur logement, ce qui est nettement au dessus de la moyenne nationale.
93,3 % de la population possède au moins une voiture en 2005. Cette part de la population a considérablement augmenté ces dernières années (89,3% en 1999).

Globalement, la population de Rully a un niveau de vie élevé, autant en termes culturels qu'en termes économiques.
Toutefois les contrastes internes, propres à la population sont à prendre en compte, afin de rechercher une réelle cohérence et cohésion sociale.

II.2 La population active

Part de la population active

La part de la population active représente un peu plus de la moitié (50,9%) de la population globale, soit 371 actifs recensés en 2005.
Cette part de la population active a sensiblement augmenté depuis 1999 (46,9% en 1999), ce qui laisse penser que les nouveaux résidents à Rully (30% des résidents a emménagé depuis moins de 5 ans) sont essentiellement des actifs.



La part de la population active est inférieure à la moyenne nationale. Parmi les inactifs, la commune de Rully comporte nettement moins de retraités et d'étudiants, mais 6 fois plus d' « autres inactifs ».

Structure de la population active par tranche d'âge et par sexe

Globalement, la population active masculine est plus nombreuse que la population féminine (53% d'hommes pour 47% de femmes actives). Les différences sont contrastées en fonction des tranches d'âges : plus d'hommes de moins de 30 ans, beaucoup plus d'hommes de 40 à 60 ans, tandis que parmi les trentenaires actifs, les femmes sont plus nombreuses.

Beaucoup plus d'hommes actifs que de femmes actives.

Taux d'activité, taux de chômage

Entre 1999 et 2005, le taux d'activité a augmenté de 71,2% à 75,3%, tandis que le taux de chômage a diminué, de 9,3% à 6,5%. De source communale, la population active compte deux chômeurs en moins depuis 2005, soit 21 chômeurs en mai 2007, ce qui représente un taux de chômage de 5,6%, alors que le taux de chômage dans l'Oise est de 7,8% (1er trimestre 2007) et de 8,2% au niveau national. En 1999, le taux de chômage des femmes (14,8) était presque trois fois supérieur à celui des hommes (5,1).

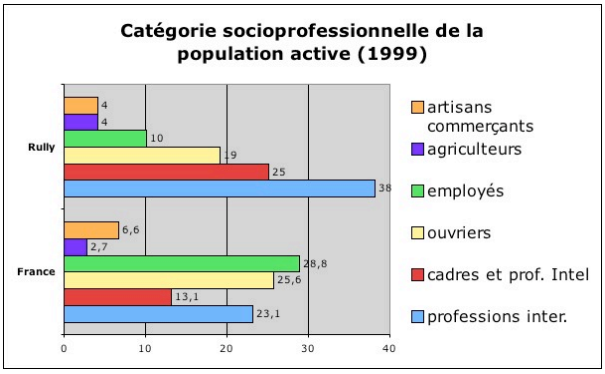
Le chiffre bas du taux de chômage est à relativiser, car certains actifs sans emploi ne sont pas inscrits comme demandeurs d'emploi. La diminution du taux de chômage ces dernières années peut s'expliquer en partie par l'influence de la population active récemment implantée à Rully. Une très large majorité d'emplois stables.

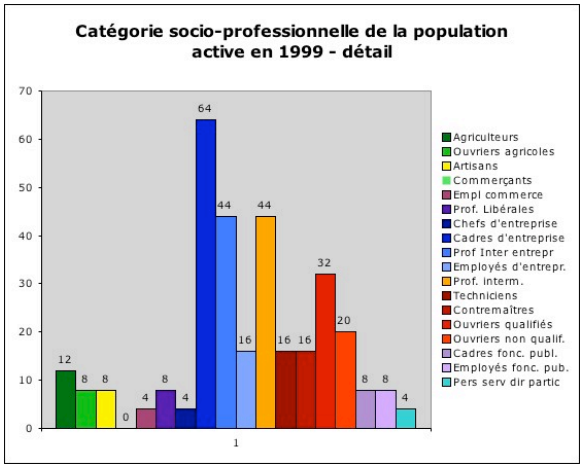
Types d'emploi

La très grande majorité (86,3%) de cette population active ayant un emploi était salariée en 1999, plus des trois quarts (76%) avaient un emploi stable, en CDI (63,2%) ou un titre de la fonction publique. Le reste des actifs ayant un emploi était, en part presque égale, constitué de travailleurs indépendants ou d'employeurs, tandis que 2% avaient un emploi d'aides familiaux. Cette part d'aides familiaux avait fortement diminué au cours des années 1990 (-57,1%).

Structure de la population active par catégorie socio-professionnelle, en 1999

Presque la moitié des actifs a un niveau de cadre ou de professionnel intermédiaire.





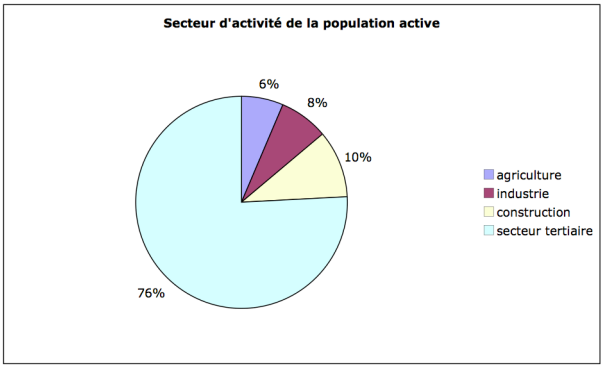
Par rapport aux moyennes nationales, la population active de Rully comporte :
- presque deux fois plus de cadres et de professions intellectuelles,
- nettement plus de professions intermédiaires,
- nettement moins d'employés et d'ouvriers.
- moins d'artisans et de commerçants
- plus d'agriculteurs.

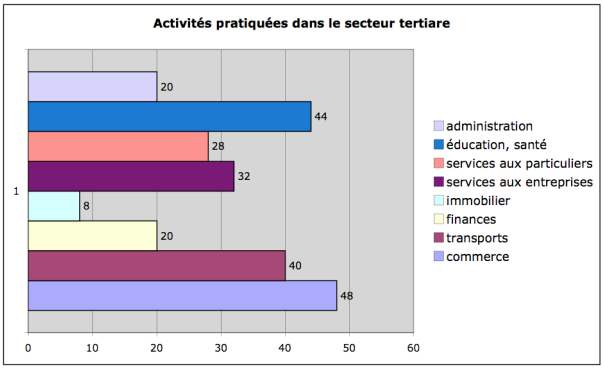
La population active est d'un niveau socioprofessionnel globalement élevé, que révèle une majorité de « professions intermédiaires », une forte proportion de cadres et de professions intellectuelles. En contraste, peu d'employés, presque pas de commerçants,

Secteurs d'activité des actifs

Rully est une commune rurale à vocation agricole : la grande mutation de l'activité agricole a eu des conséquences considérables sur la nature de la population active.
La diminution de la part des travailleurs du secteur de l'agriculture a été compensée, comme dans le reste du bassin d'emploi du sud de l'Oise, par une augmentation de la part du secteur tertiaire.
Dans ce secteur tertiaire, les activités dominantes touchent en plus grande part aux domaines du commerce, de l'éducation et de la santé, et des transports, puis au domaine des services aux particuliers et aux entreprises.

De source communale, Rully compte de plus en plus d'actifs à domicile qui travaillent grâce à Internet, notamment dans le domaine du commerce.
Cette tendance, qui est générale, est peut-être particulièrement présente à Rully, puisque la commune accueille un nombre important d'anciens urbains.

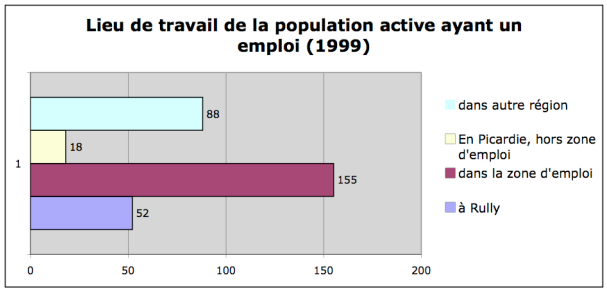




Plus des trois quarts des actifs travaillait dans le secteur tertiaire en 1999.

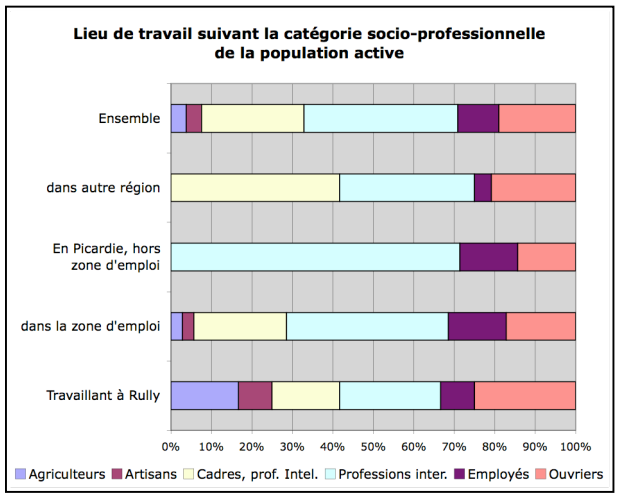
Lieu de travail

Seulement 15% de la population active ayant un emploi travaillait dans la commune en 1999, soit une cinquantaine de personnes. Le nombre de travailleurs employés dans la commune avait fortement diminué au cours des années 1990 (-28,8%), une autre conséquence de la mutation du secteur d'activité de l'agriculture.
Les déplacements les plus importants en termes de distance se font moins en Picardie que vers une autre région.



De fait, une part considérable (plus de 28%) de la population active travaille dans une autre région, généralement en Ile de France, ce qui induit une grande mobilité et un niveau de vie élevé. En effet, les personnes qui travaillent dans une autre région sont en majorité issues d'une catégorie socioprofessionnelle plutôt élevée.

De source communale, il y a de plus en plus de travailleurs à domicile qui travaillent par Internet.



Une cinquantaine d'emplois dans la commune. Plus du quart des actifs sont employés en Ile-de-France. Ces actifs sont en majorité issus de catégories socioprofessionnelles intermédiaires ou élevées.
On note également une augmentation du travail à domicile grâce à Internet.

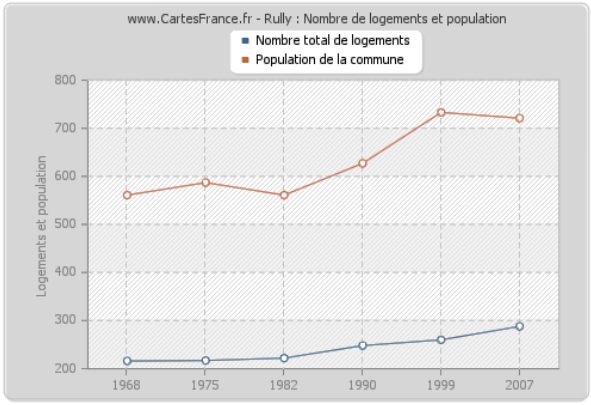
II.3 Le parc de logements

La commune comptait 290 logements en 2005, dont 259 résidences principales (soit 89,3%), 18 résidences secondaires et logements occasionnels, et 13 logements vacants. De source communale, Rully comporte 12 résidences secondaires en 2007, et aucun logement vacant, ce qui signifie que le parc de logements est aujourd'hui pratiquement saturé.

Évolution du parc de logements

Evolution du rythme de construction

Le graphique de comparaison de l'évolution du nombre de logements et de l'évolution de la population montre que le rythme de construction de logements n'a pas suivi exactement le rythme d'accroissement de la population entre 1968 et 2007.



Cette différence a été compensée par l'installation de nouveaux arrivants dans d'anciennes résidences secondaires ou logements vacants.

Le rythme de construction de logements a été pratiquement constant à environ 2 logements par an dans les années 1960, 1970 et 1980. La pression démographique des années 1980 s'est traduite par une accélération du rythme de construction dans les années 1990, durant lesquelles plus de 3 logements par an en moyenne ont été construits.

En tout, dans la période 1968-2007, 71 logements ont été construits, exclusivement sous la forme de maisons individuelles. Ces maisons ont principalement été construites en extension du village de Rully, par opérations individuelles, et au sein de trois lotissements de taille modeste (de 5 à 15 maisons). Durant la période d'observation la plus récente (entre 1999 et 2007), 28 logements ont été construits, soit un rythme de construction comparable à celui de la période précédente. La majorité de ces logements a été construite en extension du hameau de Bray, au niveau de l'entrée Nord du hameau.

Evolution des parts des types des logements	1990		1999		2007	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Résidences principales	205	82,6%	242	93%	256	89,2%
Résidences secondaires	29	11,7%	15	5,8%	18	6,3%
Logements vacants	14	5,6%	3	1,2%	13	4,5%
Nombre total de logements	248		260		287	

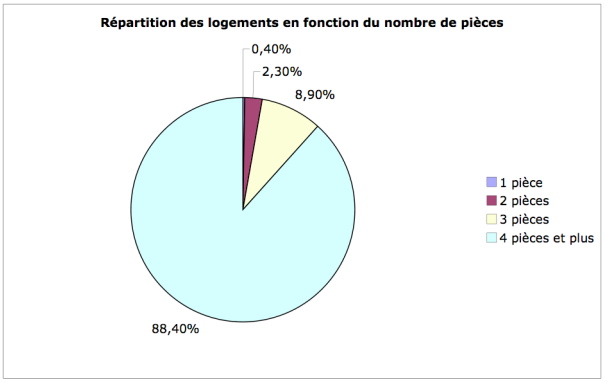
La part des résidences principales a globalement augmenté depuis 1990, au détriment des résidences secondaires. Cependant, dans la période 1999-2007, de même qu'on observe un certain ralentissement du rythme de construction, le nombre de logements vacants qui avait baissé semble avoir de nouveau augmenté.
De source communale, ces résultats ne correspondent pas précisément à la réalité, puisque aujourd'hui la commune ne compterai aucun logement vacant.

Après une forte accélération dans les années 1990, le rythme de construction de logements nouveaux a ralenti ces dernières années.
La commune ne comporte aujourd'hui pas de logements vacants, et la part des résidences secondaires a diminué, ce qui indique que le parc de logements est aujourd'hui pratiquement saturé.

Caractéristiques des résidences principales

Type

En termes de typologie, le parc des résidences principales est très homogène, puisque la quasi-totalité (97,7%) des logements sont des maisons individuelles ou des fermes. Seulement 2,3% du parc est constitué d'appartements, soit environ 6 unités créées entre 1999 et 2005. La commune ne comporte pas de logements sociaux.

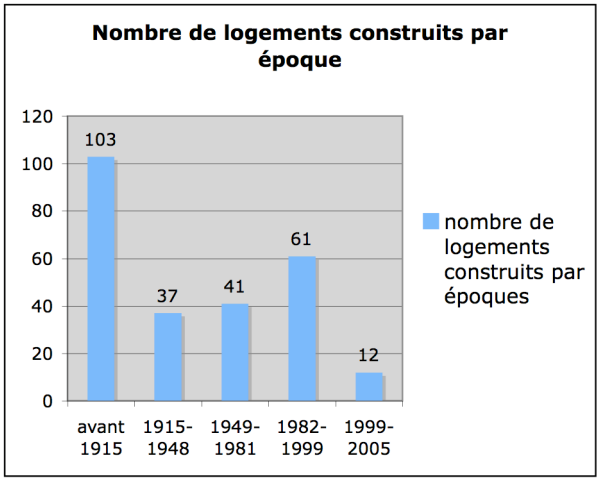


Taille

La très grande majorité (presque 90%) des logements comporte 4 pièces ou plus, et cette proportion a augmenté entre 1999 et 2005.
En 2005, le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 5,1, une taille moyenne élevée, qui a encore augmenté depuis 1999 : les logements sont de plus en plus grands.
La proportion de logements de 3 pièces (moins de 10%) est en diminution depuis 1999.
Le parc de logements comporte moins de 3% de petits logements d'une ou deux pièces.

Époque de construction

Plus de la moitié (52,9%) des résidences principales date d'avant 1949, parmi lesquels la plupart date d'avant 1915.
La plupart des logements modernes, construits après 1949, datent des années 1980 et 1990, ce qui correspond à la période de plus forte croissance démographique.
Ils sont répartis dans trois lotissements de taille modeste, en plus de quelques maisons situées aux entrées de Rully et du hameau de Bray.
Enfin, 16,4% des logements ont été construits au cours des années 1990, une part nettement supérieure à la moyenne nationale (10,4%).
Les logements neufs, construits entre 1999 et 2005, représentent une part de 4,6% des résidences principales.



Niveau d'équipement des résidences principales

En 1999, les deux tiers des résidences principales avaient un très bon niveau de confort (installation sanitaire complète et chauffage central) ce qui est nettement inférieur à la moyenne nationale :
- deux fois moins de logements étaient équipés du chauffage central.
- plus de deux fois plus d'installations sanitaires incomplètes (sans baignoire ni douche).

	Très bon niveau de confort	Sans chauffage central	Installation sanitaire incomplète	
	Bain+WC+Ch.central	Bain+WC sans ch.central	Sans WC	Sans bain
Rully	66,1%	26,9%	1,7%	5,4%
France	81,6%	13,8%	2,2%	2,4%

Depuis 1999, le niveau d'équipement global des résidences principales s'est amélioré, puisqu'en 2005, 97,3% des logements étaient équipés d'une installation sanitaire complète (93,6% en 1999).

Le parc des résidences principales est très uniforme en termes de type d'habitat, avec une grande prédominance de grands logements individuels de 4 pièces et plus.
Le parc présente une carence des logements de petite taille (seulement une dizaine d'unités) et une part de logements moyens en diminution.
En termes de typologie, le parc se divise en parts à peu près équivalentes, entre les logements traditionnels anciens, et les maisons individuelles récentes (constructions postérieures à 1949), parmi lesquelles sont majoritaires les maisons construites dans les années 1980 et 1990 – un quart de l'ensemble du parc.
Le retard en termes de confort des logements anciens a en partie été rattrapé ces dernières années.
L'offre en logements locatifs est insuffisante, et la commune n'a pas de logements sociaux.

Type d'occupation des résidences principales

80,3% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, tandis que 17,4% sont occupées par des locataires. La proportion de propriétaires est nettement supérieure à la moyenne du département de l'Oise (60,7% en 1999) et du Val d'Oise (56,1% en 1999). La part des locataires est très faible comparée à la moyenne nationale (environ 40%), et même à celle du bassin d'emploi Sud-Oise (37,5% de locataires). Elle a tout de même augmenté depuis 1999 (elle était alors de 13,2%).

Plus du quart de la population (27,5%) a emménagé dans la commune depuis moins de 5 ans en 2005. La moitié de ces « nouveaux » habitants (environ 90 personnes) vient d'une autre région ou de l'étranger. De source communale, ces nouveaux habitants viennent en majorité de la région parisienne. Ce chiffre, à mettre en parallèle avec la stagnation du nombre d'habitants depuis 1999, indique qu'il y a une rotation importante de la population.

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales est en baisse constante depuis 1968, ce qui correspond à l'évolution générale des modes de vie. Il était de 3,3 en 1968 et de 3 en 1999, 2,8 en 2005.

Les deux tiers (66,5%) des logements sont occupés par des personnes de préférences âgées de 30 à 59 ans, avec un nombre moyen de 3,5 personnes par logement. Un peu moins d'un tiers (30,2%) est occupé par des retraités ou des personnes âgées, avec un nombre moyen de 2,1 personnes par logement. Seulement 3,3% des logements sont occupés par des jeunes adultes de moins de 30 ans, soit une dizaine, avec un nombre moyen de 2 personnes par logement.

Les résidents à Rully sont en grande majorité propriétaires de leur logement, mais pas forcément de manière durable : la population de la commune connaît un fort taux de rotation. Ce sont majoritairement des familles. La part de jeunes résidents est très faible.

Les résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires a globalement diminué entre 1962 et 1999, et fortement (de moitié) entre 1990 et 1999, passant de 29 à 15. De source communale, les 13 résidences secondaires identifiées en 2007 sont occupées un temps non négligeable dans l'année. Les occupants peuvent être de jeunes retraités qui passent la moitié de l'année à Rully, ou des travailleurs à mi-temps à l'extérieur, en région parisienne ou dans une autre région, qui passent leur mi-temps libre à Rully chaque semaine. Cette population « pendulaire » est exigeante presque autant que la population résidente, en termes d'équipements et de services.

Cette population « pendulaire » est exigeante presque autant que la population résidente, en termes d'équipements et de services.

Bien que la population des résidences secondaires ait fortement diminué, elle reste très présente et représente surtout une population aussi exigeante que la population résidante.

Les perspectives d'évolution du parc de logements

Les projets en cours

Deux projets (en cours), prévoient la construction d'une trentaine de maisons supplémentaires, réparties entre deux lotissements :
- Le lotissement du secteur des Flâchis (zone IINAa du POS), y compris les parcelles 1021 et 1022 située en zone U, rue de Conce.
- Le lotissement situé (en zone U dans le POS) près de la mare du Trou à Paul (4 maisons).

Estimation quantitative pour les 10 ans à venir

La construction neuve à Rully comme à Bray est freinée depuis plusieurs années, par l'absence de solutions d'assainissement satisfaisante.

Il est probable que la réalisation d'un assainissement collectif va libérer des initiatives dans ce domaine.

Les hypothèses développées dans le PLU devront prendre en compte le potentiel que représente le bâti ancien, en particulier agricole, susceptible de mutation.

Le rythme de 4 logements par an (soit la construction de 40 logements en 10 ans), préconisé par la charte du PNR pour la commune de Rully, semble représenter un équilibre juste entre évolution et préservation. Cependant, les objectifs visés à la signature de la charte (en 2004) n'ont pas été tenus. Le déficit en 2011 est de 19 logements.

Sur cette base, une estimation quantitative pour les 10 ans à venir peut être faite :

En se tenant aux objectifs de la charte (40 logements en 10 ans), 59 logements neufs pourraient être réalisés d'ici à 2 021.

Si l'on comptabilise les projets en cours (une trentaine), ce total pourrait être ramené à une vingtaine.

En termes quantitatif, les objectifs de construction devront être précisés. En tenant compte ou non des capacités d'accueil du bâti existant susceptible d'être reconverti à moyen terme, notamment les fermes.

En termes qualitatifs, les dernières réalisations dans le hameau de Bray ne sont pas satisfaisantes d'un point de vue paysager.
L'implantation des futures zones à urbaniser devra être étudiée avec vigilance et prendre en compte l'impact paysager des futures constructions.

LA POPULATION ET LE LOGEMENT

Synthèse

Au cours des dernières décennies, la population de Rully a fortement évolué, en termes de démographie et de modes de vie, de plus en plus influencés par la culture urbaine. Les résultats des recensements de l'INSEE révèlent à différents niveaux la structure contrastée de la population, mais certaines réalités, problématiques ou enjeux parfois contradictoires ne s'expliquent véritablement qu'à la lumière des observations communiquées par la Municipalité.

Le rural et le péri-urbain : une cohabitation apparemment harmonieuse qui comporte néanmoins de forts contrastes et interactions
En termes démographiques, la population de la commune a augmenté de 30% au cours des trois dernières décennies, principalement sous l'effet du desserrement des aires urbaines voisines. De fait la commune a accueilli une population d'origine et de mœurs urbaines ayant choisi un cadre de vie rural, d'un niveau socioprofessionnel plutôt élevé, et continuant à développer des liens quotidiens avec les milieux urbains avoisinants. À titre indicatif, cette population d'origine urbaine représentait presque 18% de la population totale en 1999, soit une part influente. Toutefois, le poids de la culture rurale reste considérable.
La structure de la population, dominée par l'organisation familiale traditionnelle, avec une part importante de familles constituées d'un couple marié avec enfants, a été globalement confortée par la population qui s'est installée à Rully, attirée par les bienfaits du cadre de vie rural sur l'épanouissement familial. Le nombre de personnes par ménage (2,8) reste élevé en 2005, et est plus important dans les familles issues des catégorie socioprofessionnelle élevées, représentatives de la population attirée à Rully. La composition du parc de logements, essentiellement constitué de grands logements individuels, révèle ce caractère dominant de la population. L'augmentation générale de la taille des logements révèle quant à lui l'évolution des modes de vie des ménages, plus exigeants en termes d'espaces de vie et de représentation, et également plus riches.

L'uniformité des statistiques en termes de type et de taille de logement cache toutefois un très grand contraste formel entre les fermes traditionnelles et les maisons individuelles récentes, qui induisent des pratiques et des usages très contrastés également.
La ferme fait corps avec le village, induit des pratiques intimement conditionnées par les espaces et les constructions identitaires du village. Les espaces extérieurs attenants, cour ou jardin arrière, font partie d'une organisation fonctionnelle traditionnelle et identitaire du Valois Multien. L'organisation et l'architecture de la ferme n'est pas toujours adaptée aux nécessités contemporaines, elle induit la recherche de solutions de rénovation ou d'adaptation des usages.
En contraste, la maison moderne correspond généralement à un modèle ou à une représentation issue d'un phénomène social général, qui n'a rien à voir avec le local. Elle a généralement été conçue justement pour satisfaire les exigences d'un mode de vie consommateur et pressé, organisé notamment autour de l'usage quotidien de la voiture. Les espaces extérieurs ont généralement la vocation de favoriser le repli sur soi, la sensation de protection vis-à-vis d'un environnement potentiellement nuisible. Ce type d'habitat n'entretient pas ou peu de relation avec le territoire.
Dans une perspective de projet de cohésion territoriale durable à l'échelle de la commune, le modèle de la maison individuelle « banalisée » peut être mis en question dans les années à venir, en ce qu'il interagit de manière globalement négative avec le territoire et favorise des pratiques de repli sur soi des habitants. Ces interactions sont d'un certain point de vue incompatibles avec une conception respectueuse de la forte identité rurale de Rully, ancrée dans la tradition agricole et une relation forte au territoire.

<u>Les conséquences mitigées de l'élévation du niveau de vie</u>
Le niveau de vie économique de la population apparaît élevé, et semble avoir globalement augmenté en accompagnement de la croissance démographique. De ce point de vue, l'influence de la population attirée à Rully est considérable. En effet, les habitants récents ont de source communale un haut niveau de revenus, lié à un niveau socioprofessionnel et culturel également élevé, dont témoigne notamment le haut niveau global de formation de la population.
L'installation de ces nouveaux habitants a certainement enrichi les propriétaires fonciers ou immobiliers locaux dans un premier temps, et d'une manière générale, dynamisé l'économie de la commune. Toutefois, cet effet à priori bénéfique est à relativiser, en tenant compte de la tendance actuelle à la rotation des résidents, généralement propriétaires, qui traduit en partie le phénomène notoire de la spéculation immobilière qui existe à Rully.
Ceci montre que la pression urbaine continue à se ressentir malgré la stagnation de la population, et risque d'accentuer des inégalités vis-à-vis de l'accès à la propriété et au logement en général. Cette problématique sociale émerge par ailleurs à l'examen de la structure de la population et de la composition du parc de logements.

<u>Les déséquilibres de la population et du parc de logement</u>
Si la population de Rully est globalement jeune, par la proportion importante d'enfants et d'adolescents, les jeunes âgés de 20 à 29 ans sont nettement sous représentés. Ils n'occupent que 3,3% des logements, à comparer avec les 10% atteints à l'échelle du département. A Rully, cette faiblesse ne peut s'expliquer uniquement par le caractère peu attractif du village pour les jeunes, car, dans les faits, il s'avère que de nombreuses demandes et besoins sont formulés et non satisfaits. L'éloignement des jeunes n'est donc pas un choix, mais apparaît contraint par les déficiences de l'offre, qui ne compte que très peu de logements adaptés aux jeunes et aux budgets modestes en général : logements locatifs, logements de petite taille, logements sociaux…
Ces carences du parc de logement compromettent l'équilibre social de la population et risquent à plus long terme de devenir problématiques face aux tendances générales d'évolution, où la part des personnes vivant seules augmente.
Quant à l'équilibre social, si le niveau socio-économique élevé est à première vue un facteur de bien-être de la population, il faut relativiser ce jugement en termes de développement durable de la commune : à un niveau de vie élevé, correspondent dans la pratique des exigences élevées en termes d'équipements et de services, que la commune de Rully ne peut matériellement pas satisfaire. De fait, à moyen et long terme, le nivellement social sur le modèle dicté par des exigences élevées et inspirées de la société urbaine, n'est pas durable à Rully. Il risque de provoquer et d'entretenir la rotation de la population, le phénomène de la spéculation, compromettant du coup la résidentialisation à long terme des familles, donc le fonctionnement « de village » de la commune, la bonne cohésion sociale, la solidarité, et les actions ou initiatives collectives…

Quels logements, pour quels habitants dans les années à venir ?
Au delà des choix quantitatifs, le projet de société et du parc de logements doit se poser en termes qualitatifs, en tenant compte des déséquilibres et des dysfonctionnements induits par la tendance actuelle. En effet ce sont surtout les choix qualitatifs qui vont pouvoir influencer l'évolution de la population.

Enjeux

- **Rééquilibrer et/ou tirer parti des effets induits de la périurbanisation sur la population et le parc de logements**

Orientations et pistes de réflexion

- ***Résister à la spéculation immobilière***
  - *Construire moins et mieux*
  - *Réutiliser l'existant, notamment le bâti agricole*

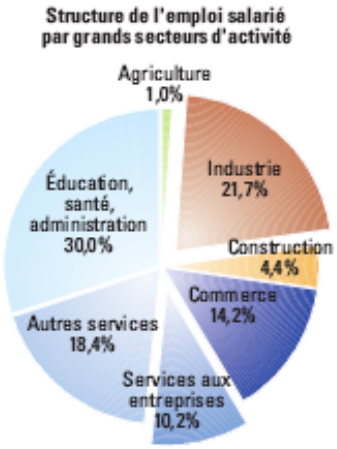
- ***Favoriser une meilleure mixité de population (en termes d'âge, de milieu social, de structure familiale)***
  - *Diversifier l'offre de logements*
  - *Adapter l'offre aux évolutions de la société*

III- Les activités et l'emploi

III.1 Le Contexte territorial

Par rapport aux autres départements picards, la situation de l'emploi dans l'Oise est relativement privilégiée grâce à un tissu économique fort et une position géographique favorable, en bordure de la région parisienne et de ses pôles d'emploi Nord, avec notamment le complexe aéroportuaire de Roissy. Le chômage, qui avait tendance à augmenter régulièrement, y a amorcé une baisse sensible depuis le premier trimestre 1997.

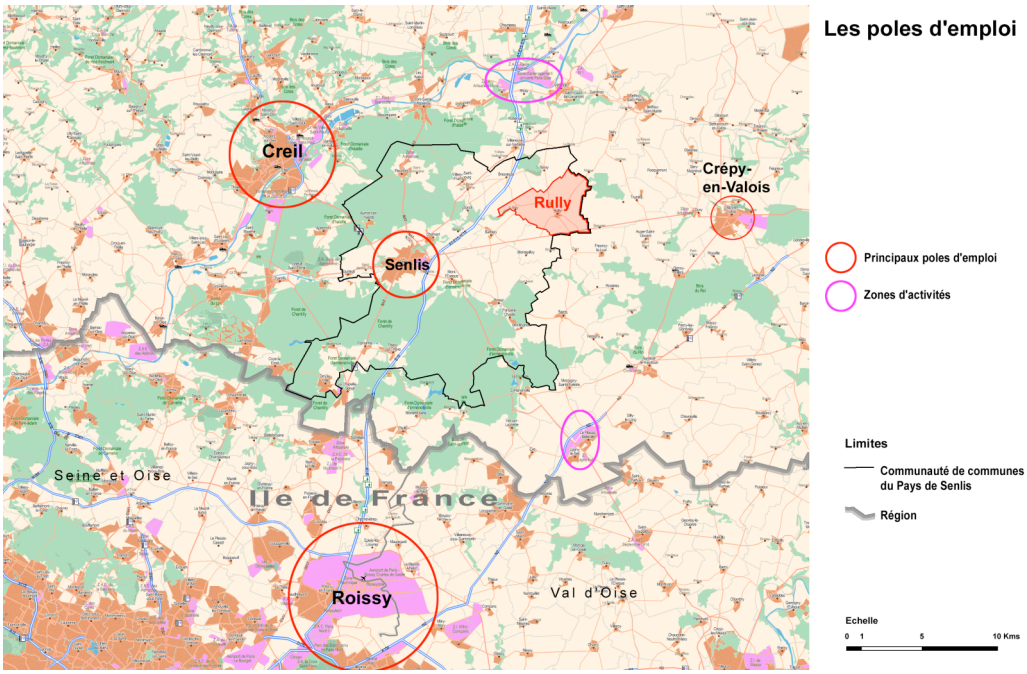
La commune de Rully est située dans le bassin d'emploi "Sud Oise", qui recouvre notamment les pôles urbains de Creil, de Clermont et de Crépy-en-Valois. Rully se trouve à 24km de Compiègne, qui est un autre pôle d'emplois important du département.
La zone "Sud Oise", comme le reste du département, possède une vocation agricole ancienne en mutation depuis les années soixante, mais aussi un secteur industriel fort, dont le développement a été favorisé par la proximité avec le bassin parisien. La zone Sud Oise est la première zone d'emploi de Picardie pour le nombre de salariés industriels, mais ce secteur ne représente en 2005 que 22% des emplois. Le secteur tertiaire a pris une part de plus en plus importante, jusqu'à représenter près des trois quarts des salariés actifs en 2005.



Source : Insee, estimations provisoires d'emplois au 1/1/2005

Le bassin d'activité Sud Oise était composé au 1er Janvier 2003 de 12400 entreprises, dont 1155 de plus de 10 salariés, et 11 de plus de 500 salariés. Parmi les entreprises les plus importantes, on retrouve notamment : CNH FRANCE, Matériel de TP et agricole, au Plessis-Belleville, ELECTROLUX-FRANCE, Electroménager, à Senlis, GUILBERT-OFFICE DEPOT FRANCE, Fournitures de bureau, à Senlis.

Dans ce contexte, l'emploi à Rully est surtout influencé par les pôles que sont le bassin de Creil, Crépy-en-Valois, la ville de Senlis, le complexe aéroportuaire de Roissy, tandis que l'influence de Compiègne semble, de source communale, assez faible.



La situation de Rully à proximité d'importants pôles d'emplois diversifiés est une clé de son attractivité.

III.2 Les activités et les emplois sur le territoire communal

Le territoire communal offrait en 1999 environ 70 emplois, dont une cinquantaine étaient pourvus par des actifs résidents dans la commune. Une vingtaine de ces actifs travaillaient à leur domicile.
La très large majorité des actifs (plus de 80%) travaille à l'extérieur de la commune.

Le secteur de l'agriculture

Un secteur dominant
Le secteur de l'agriculture ne domine plus le champ des activités présentes sur le territoire, mais est toutefois encore très influent. Dans le contexte général de baisse d'influence et de mutation du secteur, l'activité agricole à Rully reste bien portante : les exploitations ont un bon niveau d'équipement, et le secteur emploie la majeure partie des actifs travaillant sur le territoire communal.
La superficie de terres agricoles exploitées est de 1 478 hectares en 2000, qui représente 95.6% de la superficie du territoire communal, n'a pratiquement pas évolué au cours des vingt dernières années. Parmi ces terres, 1 469 hectares sont des terres labourables, et 7 hectares sont toujours en herbe.
Les cultures pratiquées, typiques du plateau Valois, sont : la betterave, les céréales, les oléagineux pour la production d'huiles ou de carburants verts, les protéagineux pour la production de protéines végétales. Quelques vergers produisent des fruits. Il n'y a pas de culture bétaillère.

Evolutions récentes	1998	2000	2007
Nombre d'exploitations	12	10	9
Chefs d'exploitation et co-exploitants	NC	13	11
Salariés agricoles	NC	9	9
Nombre total d'actifs	NC	22	20

Le nombre des exploitations et des actifs diminue, tandis que la surface cultivée ne varie pratiquement pas : la surface des exploitations augmente. Les exploitations traditionnelles ont tendance à se regrouper, pour augmenter la surface d'exploitation et mutualiser les moyens.

Tendances et perspectives d'évolutions futures

Les techniques et les objectifs de production actuels engendrent des besoins en termes de structures et d'espaces que les fermes traditionnelles regroupées dans le village ne satisfont pas toujours. Par exemple, certaines fermes anciennes n'offrent pas les espaces que nécessitent les manœuvres des engins modernes, ou encore l'accès aux terres est peu fonctionnel. D'après les agriculteurs consultés, une solution à ces dysfonctionnements est la construction de locaux adaptés aux techniques actuelles, en périphérie du village et en relation plus directe avec les terres.

Cette évolution nécessaire des structures existantes pose la question du devenir des fermes anciennes, de leur reconversion à d'autres usages.

Le secteur de l'agriculture, bien portant dans l'ensemble, domine le champ des activités de Rully. Le secteur est néanmoins en phase d'évolution, ce qui pose la question de la reconversion des fermes anciennes existantes. Ces fermes constituent un élément important du patrimoine communal, et représentent un potentiel considérable en termes de volumes et de surfaces bâties. Le bâti des fermes autorise autant la création de logement, d'activités ou d'équipements. Le tout conduit à penser leur reconversion comme un vecteur important du projet de développement durable à venir.

Commerces et services

Les commerces et services existant à Rully couvrent les besoins essentiels de la population.

Evolutions récentes

En 1998[1], la commune était dotée de l'ensemble des commerces ou services essentiels présents dans la majorité des communes de taille équivalente (□). La présence d'une boucherie-charcuterie et d'un médecin généraliste était un avantage par rapport au niveau d'équipement des communes de taille équivalente (■).

	1998	2007
Maçon □	1	0
Boulangerie, pâtisserie □	1	1
Boucherie, charcuterie ■	1	1
Bureau de poste *□	1	1
Café, débit de boissons □	1	1
Bureau de tabac □	1	1
Médecin généraliste ■	1	2

Ces activités ont été maintenues depuis, à l'exception de l'artisan Maçon, tandis qu'un deuxième médecin généraliste s'est installé, renforçant ainsi le niveau de service en matière d'accès à la fonction médicale, ce qui est un avantage considérable. Le bureau de Poste a été remplacé par un « relais poste commerçant». Il est fréquenté par les habitants des villages voisins.

Perspectives d'évolution

L'implantation d'une pharmacie pourrait venir renforcer le niveau d'équipement en matière de santé, en générant de surcroît quelques emplois sur le territoire communal (infirmerie, paramédical...). Le projet existe depuis plusieurs années. Quatre dossiers de demande d'ouverture ont été refusés sans raison convaincante. Une procédure d'appel au Tribunal Administratif a été gratifiée d'un jugement en 2006 reconnaissant une erreur du Préfet.

L'implantation de nouveaux commerces ou services pourrait satisfaire d'autres besoins existants, en enrichissant l'offre alimentaire par exemple, le manque d'une épicerie ou d'une supérette se faisant ressentir.

Le maintien des commerces et des services existants est essentiel.
Le développement et la diversification des activités est souhaitable, compte tenu de la demande existante.

Industrie et artisanat

La commune n'accueille pas d'activité industrielle.
L'activité artisanale est réduite à quelques activités ponctuelles, souvent de l'ordre d'entreprises individuelles, parmi lesquelles sont à relever un taxi et un fabricant d'alarmes.

La commune ne comporte pas d'activité industrielle. La présence de petites activités artisanales reste très marginale, sans être le moteur d'une dynamique économique et sociale particulière.

Les perspectives de développement économique

Aucun projet de développement spécifique (type zone d'activité à l'extérieur du village) n'a sérieusement été envisagé à ce jour, et n'est pas recommandable compte tenu du contexte territorial. L'exploitation à cette fin de l'axe de la RD 1324 comporte en effet des risques importants de détérioration de l'environnement paysager, tandis que la durabilité d'une telle opération, étrangère au fonctionnement du territoire, n'est à priori pas garantie.

En revanche le projet du développement de ferme éolienne a été envisagé, le territoire communal se trouvant en effet dans un secteur favorable du point de vue géographique. D'un point de vue paysager, le site favorable serait situé à l'Est du territoire communal, caractérisé par la présence de grandes infrastructures modernes (ligne TGV et ligne à haute tension). Toutefois il existe au droit de la ligne TGV un couloir aérien, qui n'impose pas de servitude, mais un balisage réglementaire imposé à toute installation de plus de 50 m de haut.

[1] Inventaire des communes de 1998 (INSEE)

LES ACTIVITÉS ET L'EMPLOI

Synthèse

Le champ des activités à Rully reste largement dominé par l'activité agricole. L'urbanisation importante de la commune des dernières décennies n'a pas été accompagnée par le développement d'autres activités. En effet, la population attirée par Rully est généralement restée active en milieux urbains ou dans les grands pôles d'emplois tertiaires, et finalement s'est révélée consommatrice et demandeuse plutôt que productrice d'activités pour la commune. Par ailleurs, aucun projet de développement spécifique n'a été envisagé à ce jour. L'économie générale de la commune a maintenu un fonctionnement « villageois » de tradition rurale, qui induit un budget faible au regard des nouvelles exigences engendrées par récente croissance urbaine.

Les activités commerciales et les services existants ont suffi à couvrir les besoins fondamentaux de la vie quotidienne (commerces de bouche, presse, médecin). Leur maintien, certainement favorisé par la croissance du village, et est une condition fondamentale de l'attractivité et de la vitalité communales. Cette problématique ne se pose pas à Rully face à un constat de déclin des commerces et des services existants, mais plutôt dans une optique de développement, afin de mieux intégrer la pression urbaine, sans en subir les désagréments.

Le secteur agricole, en cours d'évolution, pose la question du devenir des fermes traditionnelles insérées dans le tissu du village. À ce jour, ces fermes pourraient dans les années à venir se délocaliser vers des sites plus accessibles fonctionnels ou bien se regrouper. Ce bâti représente un potentiel important en termes de surfaces et de volumétries. Son évolution devrait être envisagée comme un projet à moyen ou long terme, afin de mettre à profit la reconversion des structures pour le développement futur de la commune. La configuration des fermes permettrait l'implantation de certaines activités (activités libérales, commerciales ou artisanales). Cette opportunité est à envisager dans le cadre d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Enjeux

- ***Redéfinir une dynamique économique de la commune pour que Rully ne devienne pas un village-dortoir***

IV- Les équipements collectifs

IV.1 Les équipements administratifs et les lieux de culte

Equipements communaux
La Mairie de Rully convient aux besoins de l'administration communale. Le bâtiment, qui a une valeur patrimoniale pour la commune, est très bien entretenu. Les services techniques de la commune emploient deux agents techniques. Le grand corps de ferme qui accueille ces services, situé en face de la Mairie, comporte des parties mal utilisées et en assez mauvais état.

Equipements religieux
La commune de Rully comporte deux églises : l'une dans le village de Rully, l'autre dans le hameau de Bray.

Le bâtiment des services techniques nécessiterait une rénovation voire une requalification.

IV.2 Les équipements scolaires et de la petite enfance

Les services pour la petite enfance
Ils sont gérés par la Communauté de Commune. Ainsi, Rully dispose depuis avril 2006
- d'un relais d'assistantes maternelle.

Les équipements scolaires
L'école communale assure la scolarité maternelle et primaire des enfants. Les quatre classes existantes recouvrent les besoins d'un effectif voisin de 80 élèves, avec une répartition des niveaux qui s'adapte chaque année aux effectifs.
En 2007, la répartition des niveaux par classe était la suivante :
- 1 classe de petite et moyenne maternelle
- 1 classe grande maternelle et CP
- 1 classe de CE1 et CE2
- 1 classe de CM1 et CM2

Les bâtiments de l'école, attenants à la Mairie, conviennent parfaitement au recouvrement des besoins, car chacune des classes est installée dans un corps de bâtiment séparé. Deux d'entre eux correspondent à l'ancienne école communale qui encadre symétriquement la Mairie, les deux autres sont des constructions plus récentes. Une grande cour réunit les différentes unités.
Depuis une dizaine d'année, la commune a conservé des effectifs oscillant entre 78 et 85 enfants par année, ce qui a permis de bien faire fonctionner l'école. La scolarité à Rully est un point fort de la commune, que la Municipalité tient à conserver afin de maintenir l'attractivité et la vitalité du village. La mise en place à la rentrée 2005 de la cantine et du système périscolaire va dans ce sens, en permettant notamment aux parents actifs de faire prendre en charge leurs enfants de 7h30 à 18h30. La cantine a été organisée dans la salle communale (salle des fêtes), son approvisionnement est fait par un traiteur. Enfin, les familles disposent d'un service de ramassage scolaire entre Rully et Bray, assuré aux horaires adéquats par la ligne de car Senlis / Crépy-en-Valois.

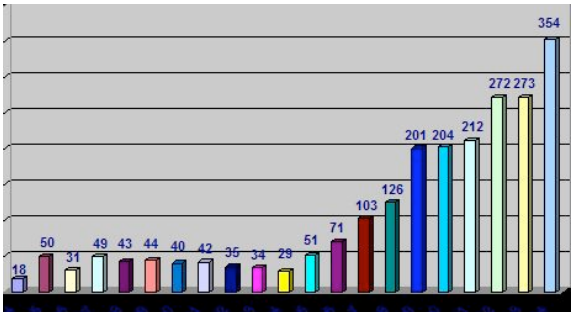
Le maintien du système scolaire existant, un point fort de la commune, est un enjeu considérable pour Rully. Il s'agit de maintenir dans les années à venir l'effectif de 80 enfants.

IV.3 Les équipements sportifs

Deux terrains de tennis couverts

Le Tennis Club de Rully compte 350 licenciés, nombre d'entre eux venant des communes voisines, de Senlis à Crépy-en-Valois. 200 d'entre eux sont des enfants des écoles de Rully et de communes voisines. 20 équipes jeunes participent à des rencontres régionales et départementales.

L'un des tennis a été financé avec la participation d'au moins une commune voisine. Le dynamisme de ce club est tel, que les deux terrains couverts existants, dont un a été construit récemment, ne suffisent pas toujours pour couvrir les besoins : les rencontres jeunes ont lieu régulièrement sur des terrains privés, à Bétisy ou à Borest.



Evolution des effectifs du tennis-club de Rully entre 1984 et 2004

Deux nouveaux courts de tennis en plein air devraient voir le jour.

Un terrain de football

Le terrain est utilisé par l'association pluricommunale RURAVILLE, qui concerne les communes de Rully, Raray et Villeneuve sur Verberie. La structure, récemment agrandie (extension des vestiaires en 2003), satisfait les besoins actuels du club.

Un club de tir à l'arc

Les infrastructures existent et le club de tir à l'arc a repris récemment son activité.

La salle communale polyvalente

La salle communale accueille des activités périscolaires et réunions de toutes sortes.

La commune est bien dotée en équipements sportifs, qui attirent la fréquentation de personnes venues d'autres communes.
Tandis que les infrastructures du club de football conviennent bien au fonctionnement du club, le club de tennis, particulièrement dynamique, manifeste de nouveaux besoins.
Par ailleurs, la municipalité est régulièrement sollicitée pour d'autres besoins en matière de sport (activités destinées aux adolescents) : certains besoins ne sont pas couverts, faute de moyens et d'espaces.

IV.4 Les équipements socio-culturels

La vie associative

Rully a une vie associative dynamique, animée en 2007 par 13 associations qui agissent dans des domaines variés :
- L'association « *Les Tréteaux* » gère des activités extra-scolaires dans le cadre d'un Contrat Educatif Local (CEL) signé avec la commission communautaire de la Jeunesse et des Sports, qui accorde des subventions pour proposer des activités aux enfants avec une faible participation des parents : cours d'informatique, cours d'anglais ("babyschool"), lecture de contes, toute l'année, plus des cours ponctuels de percussion, de secourisme...
- Le *Comité des Fêtes*
- Le *Tennis Club*
- La Coopérative scolaire
- Le *Club du 3e âge* - réunit les anciens toutes les semaines et organise différentes rencontres dans l'année,
- Le Football Club RURAVILLE
- Les *Amis de Rully-Bray* - organisent une brocante annuelle, des rencontres et voyages
- *Les Amis du Prieuré* - organisent des manifestations pour la restauration du Prieuré de Bray
- *Les Bons enfants de Bray* - récemment créée, l'association oeuvre pour la mise en valeur du patrimoine du hameau de Bray, notamment l'église et le lavoir.

La bibliothèque communale
Rully dispose d'une bibliothèque, récemment agrandie, de grande qualité, par rapport à la petite taille de la commune. La bibliothèque fonctionne très bien : 120 à 130 lecteurs la fréquentent, des échanges avec l'école ont lieu, des lectures de contes pour les petits sont organisées...

La salle communale polyvalente (salle des fêtes)
La salle des fêtes est très utilisée. Elle accueille de nombreuses activités très diversifiées, qui, en général, ont un rôle de liant social et culturel. Elle accueille notamment :
- l'activité de différentes associations, par exemple celles du comité des fêtes, du club du 3e âge, »…,
- la cantine et les activités périscolaires,
- les réceptions ou manifestations organisées par des personnes privées habitant la commune…

Informatique et école numérique rurale
Cette activité concerne l'initiation à l'informatique et à l'utilisation d'Internet.

La vie sociale est animée par de nombreuses associations à vocation culturelle notamment. Les différentes initiatives ne manquent pas, mais ne trouvent pas toujours les espaces nécessaires à un développement satisfaisant.
La salle des fêtes accueille ces activités, qui ont progressivement pris le dessus sur sa vocation originelle : elle fait aujourd'hui office de salle polyvalente. Sa taille relativement réduite (60 m2) ne convient toutefois pas à tous les usages actuels, et son taux d'occupation est aujourd'hui pratiquement saturé.

IV.5 Les équipements techniques

La station d'épuration : un projet en cours

Le hameau de Bray dispose d'un système d'assainissement collectif, assuré par une station d'épuration construite en 2003. Cette station, conçue pour 125 habitants, est proche de la saturation, puisque Bray accueille aujourd'hui 140 habitants.

Le projet de réalisation de l'assainissement collectif de Rully est en cours : les études sont toujours en cours.
L'hypothèse retenue (en 2011) est celle d'abandonner la station de Bray et de réaliser une station d'épuration neuve commune à Rully et Bray. La localisation de cette station n'est pas encore définie. Des études complémentaires sont en cours pour définir son implantation. Le zonage collectif a été décidé en 2004.

La défense incendie

Rully dispose de réserves incendies enterrées et d'un surpresseur installé dans le château d'eau.
Le village de Rully est en conformité à 100% en 2004 : la sécurité est assurée pour l'existant, mais pas pour les projets à venir. En particulier, la zone NA du POS, dont l'urbanisation est à l'étude, n'est pas équipée à ce jour.
Dans le hameau de Bray, la mise en conformité totale a été effectuée en 2009 par la réalisation d'une citerne enterrée de 120 m3 sous la Place M. Thomas

LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Synthèse

Le niveau d'équipement actuel de Rully est satisfaisant en regard de la petite taille de la commune. Il répond aux exigences de la vie moderne, mais certains besoins nouveaux ne sont pas satisfaits, tandis que la perspective d'un investissement massif se profile en termes d'équipements techniques avec le projet de mise aux normes de l'assainissement.

Le système scolaire, qui aujourd'hui comporte une cantine, est très satisfaisant, et devra être maintenu. Les efforts réalisés au cours des années passées, avec la participation de la Communauté de Communes pour le suivi de la petite enfance, ont en effet développé le système d'encadrement des plus jeunes au regard des nécessités de la vie moderne. L'accompagnement des enfants tout au long de la journée permet notamment la vie active des deux parents.
Les équipements existants offrent en outre le cadre à des activités sportives de portée extra communale (tennis, football), et à la diffusion et aux échanges culturels, avec la bibliothèque.

Toutefois, de réels besoins ne sont pas satisfaits. La croissance récente de Rully, l'influence du mode de vie urbain et l'élévation générale du niveau socioculturel, ont entraîné la floraison d'initiatives et d'activités associative. La demande en espaces et structures s'accroît, alors que la seule salle des fêtes s'avère insuffisante. En effet Rully a conservé de ce point de vue un fonctionnement de village, centré sur l'utilisation de la salle des fêtes traditionnelle, devenue salle polyvalente, sous la pression de la demande. Sa taille réduite (60 m2) ne convient pas à tous les usages actuels et son taux d'occupation est aujourd'hui pratiquement saturé.
Le projet d'adaptation des équipements socioculturels s'impose donc aujourd'hui comme un vrai besoin, afin de permettre le bon fonctionnement et l'épanouissement des activités existantes.

Sur le plan technique, la commune se trouve confrontée pour les années qui viennent à la question majeure de la mise aux normes de l'assainissement. Cette question est de taille, car actuellement le système d'assainissement collectif ne permet aucune extension dans le hameau de Bray, tandis que l'assainissement individuel à Rully n'est pas satisfaisant. Ce projet nécessaire, représente un investissement très lourd.

Enjeux

- ***Répondre à une demande forte et croissante en matière d'équipements socio-culturels***

V- Les transports et déplacements

V.1 La desserte et le réseau viaire

La desserte principale de la commune est assurée par la RD1324 (ancienne RN324), qui borde le Sud du territoire communal, à environ 2 kms du village de Rully. La voie, qui relie Senlis à Crépy-en-Valois, donne notamment accès à l'autoroute A1 à Senlis (environ 10 kms),
Trois voies départementales complètent la desserte du territoire :
- la RD 100 qui relie Verberie au Nord, et la RD 113 qui relie Béthisy au Nord-Est convergent au village de Rully
- la RD134 qui relie Villeneuve-sur-Verberie et Brasseuse au Nord-Ouest, et Barbery au Sud-Ouest traverse le hameau de Bray.

Dans le territoire communal, l'ensemble des voies converge dans le village de Rully, à l'exception de la RD134 qui traverse le hameau de Bray à l'Ouest. Cette configuration du réseau viaire, et la formation en "village-rue" de Rully, font du village un carrefour. À l'échelle du village, le réseau viaire n'offre pas ou peu d'alternative à la traversée du tissu bâti pour la circulation des véhicules. Le Chemin du Stade est pratiquement le seul itinéraire alternatif à la rue de Chamicy. La liaison entre le hameau de Bray et le village de Rully est assurée par la RD

En plus des voies départementales qui traversent le village, le territoire communal est desservi par de nombreux chemins vicinaux, ruraux ou communaux. Certains sont d'échelle intercommunale et parfois anciens. D'autres sont à l'échelle du territoire communal et desservent le parcellaire agricole à grande maille. Ils sont empruntés par les agriculteurs pour aller aux champs ou pour couper au travers de la campagne. Leur particularité est d'être pour la plupart non asphaltés mais carrossables à faible allure.
Trois chemins constituent des itinéraires pédestres remarquables :
- La chaussée de Brunehaut
- Le chemin communal longeant l'Aunette ente le prieuré de Bray et Rully
- Le tour du village de Rully, aujourd'hui incomplet

Deux voies relient le hameau de Bray au village de Rully :
- la RD 582 qui entre dans Rully par le Nord au niveau de la ferme de Chamicy
- le chemin communal qui longe la vallée de l'Aunette, pour atteindre l'ancien lavoir situé au niveau de la source de la rivière, lieu à partir duquel il est possible de rejoindre la RD 582 ou d'entrer dans Rully par la rue de la Tannerie au Sud du village. Ce chemin de fond de vallée, non carrossable, circule en sous-bois. Il souffre d'un manque de valorisation.

Au sein du village de Rully, certaines liaisons piétonnes anciennes ont progressivement été délaissées et mériteraient aujourd'hui une réhabilitation.

V.2 La circulation de transit

L'axe de la RD1324 accueille un trafic de transit assez important au niveau départemental, entre Crépy-en-Valois et Senlis. Le village de Rully est le passage obligé de transit vers la RD324, des véhicules venant des communes situées au Nord.
Le transit des camions transportant les sables des carrières de Beaulieu-le-Neuf, (qui engendrait des nuisances et des problèmes de sécurité dans le village) a été détourné en 2009, grâce à une déviation spécifique réalisée par la Commune, le long de la ligne TGV.

La RD1324 qui limite au Sud le territoire communal est l'axe principal de desserte.
Le réseau viaire départemental et communal, convergeant dans le village de Rully, fait du village le carrefour de tous les déplacements véhiculés.
Le réseau des chemins est riche. Il comporte trois itinéraires pédestres remarquables, inégalement valorisés. Certaines liaisons anciennes délaissées mériteraient d'être requalifiées au sein du village.

V.3 Les déplacements

Les déplacements à l'extérieur de la commune

En 1999, les déplacements nécessairement quotidiens concernaient plus de la moitié de la population (54%), constitué des actifs travaillant dans une autre commune, (261 personnes), et des étudiants (135 personnes). Le recensement de 2005 ne permet pas de mesurer l'évolution précise de ces chiffres.

Les étudiants sont principalement les collégiens et lycéens se rendant dans les établissements de Senlis ou de Crépy-en-Valois. Les actifs travaillant à l'extérieur de la commune sont particulièrement nombreux à Rully (plus de 80% contre 74% en moyenne en France). Ils font, à de rares exceptions près, des trajets de moyenne ou de longue distance, vers les principaux pôles d'emplois voisins (Creil, Senlis…). Un tiers des actifs travaillent en dehors du département, principalement dans le Val d'Oise (complexe aéroportuaire, autres pôles d'emploi du Nord de l'Ile de France).

Les autres déplacements nécessairement fréquents se font vers les centres commerciaux voisins, pour l'acquisition de biens de consommation courante et pour l'accès aux services à la personne.

Les déplacements au sein de la commune

Les déplacements les plus importants en termes de distance se font entre le hameau de Bray et le village de Rully, distants de plus de 3 km. Ceux-ci se font principalement depuis Bray, puisque les pôles d'attraction sont situés à Rully : les équipements, l'école, les commerces et services.

Au sein du village de Rully, les distances de déplacement les plus longues, d'une extrémité à l'autre du village, sont d'environ 1km.

Les déplacements quotidiens pour accéder à l'école concernent environ 80 enfants (soit 50 à 60 déplacements de jeunes personnes ou de fratries).

52 habitants actifs travaillaient dans la commune en 1999, soit 16.6% des actifs, une part qui avait fortement diminué au cours des années 1990, au profit notamment des actifs travaillant dans une autre région, principalement en Ile de France. 32 de ces habitants actifs se déplaçaient pour se rendre à leur lieu de travail (20 personnes travaillant à domicile).

Les déplacements liés à l'activité agricole ont un impact important dans le territoire communal, y compris dans les parties urbanisées : certaines fermes anciennes étant situées dans le tissu bâti. Compte tenu de l'évolution du matériel agricole, cela pose des problèmes de gabarit.

Les déplacements à l'extérieur de la commune sont nécessairement fréquents et nombreux à Rully. Avec la croissance récente de la commune, et l'évolution des modes de vie, ces déplacements sont de plus en plus nombreux, et les distances parcourues sont assez grandes. Plus de la moitié de la population est concernée quotidiennement, entre les déplacements des étudiants et de la population active.

Les déplacements au sein de la commune les plus importants en termes de distance se font entre le hameau de Bray et le village de Rully, distants de plus de 3 kms, tandis que dans le village de Rully, ils ne dépassent pas le kilomètre. En termes quantitatifs, le nombre de déplacements quotidien a tendance à diminuer, à cause de la baisse de la part d'actifs sur le territoire.

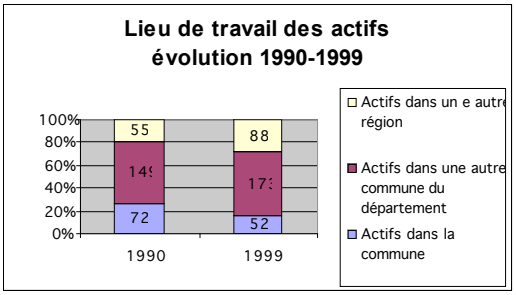
V.4 Les modes de transport et leurs usages

Le transport collectif
Le service de transport collectif est assuré à Rully par une ligne de car régulière, qui assure la liaison entre Bray et Rully, et rejoint Senlis et Crépy-en-Valois. La correspondance directe avec d'autres transports collectifs peut se faire par le réseau des cars dans les deux villes, et Crépy-en-Valois comporte une gare de RER.

La ligne, en desservant les collèges et lycées des deux villes, permet en particulier le déplacement quotidien des collégiens et lycéens. Ces horaires nécessiteraient dans certains cas des ajustements, notamment pour le retour du soir.
En ce qui concerne le déplacement des actifs à l'extérieur de la commune, seulement 4 personnes employaient exclusivement les transports en commun pour se rendre à leur lieu de travail en 1999, une part de 1.5% des personnes concernées. En effet, le service de transport offre objectivement un attrait très réduit pour ceux qui travaillent dans un autre lieu que Senlis ou Crépy-en-Valois. Pour les pôles d'emploi du département, les correspondances des bus ou des cars ne sont pas intéressantes en temps de parcours. A Crépy-en-Valois, pas d'arrivée à la gare le matin avant 8h55, donc pas de possibilité de travailler plus loin.
Une part légèrement plus importante (6.9%) d'actifs, soit 18 personnes, employait deux moyens de transports, ce qui laisse supposer l'emploi de la combinaison véhicule privé/transport en commun (notamment train ou RER pour la région parisienne).

Au niveau des déplacements au sein de la commune, pour les enfants, la ligne permet le ramassage scolaire entre Bray et Rully. Là encore, l'aller fonctionne bien, mais les horaires ne permettent pas de retour en bus avant 17h54 pour rentrer de Rully à Bray, ce qui ne permet pas un retour direct à l'heure de la sortie des classes.
Pour les autres déplacements entre Bray et Rully, le car ne semble pas être le moyen de transport privilégié des habitants, qui favorisent encore largement l'usage de la voiture.

La voiture privée
Le taux d'équipement en voiture des ménages est de 93.4% en 2005, un taux qui avait sensiblement augmenté depuis 1999 (89.3%).
L'usage de la voiture domine très largement les modes de transports pour les déplacements en dehors de la commune, et a tendance, de source communale, à s'imposer de plus en plus pour les petits déplacements au sein de la commune, au détriment de la marche ou d'autres modes de déplacement.
Plus de 90% des 261 actifs se déplaçant quotidiennement à l'extérieur de la commune en 1999, utilisaient seulement la voiture. Près de 30% des actifs dans la commune en faisaient autant au sein de la commune, soit 15 personnes.



Ainsi, presque la moitié des actifs travaillant dans la commune se rendaient en voiture à leur lieu de travail.

L'usage dominant de la voiture est dû à la prédominance du mode de vie basé sur l'automobile, et au fait que de plus en plus d'actifs travaillent à l'extérieur de la commune.

Les deux-roues
L'emploi des deux-roues est rare. Pour les déplacements domicile-travail, il ne concernait que 5 actifs en 1999.

Le vélo
Le vélo n'est pas aujourd'hui un mode de transport utilisé pour les déplacements fonctionnels à Rully, comme dans les autres communes rurales de la région. C'est avant tout un véhicule de loisir, utilisé notamment pour les promenades familiales, pour lesquelles le réseau des chemins de la commune offre de nombreuses possibilités.

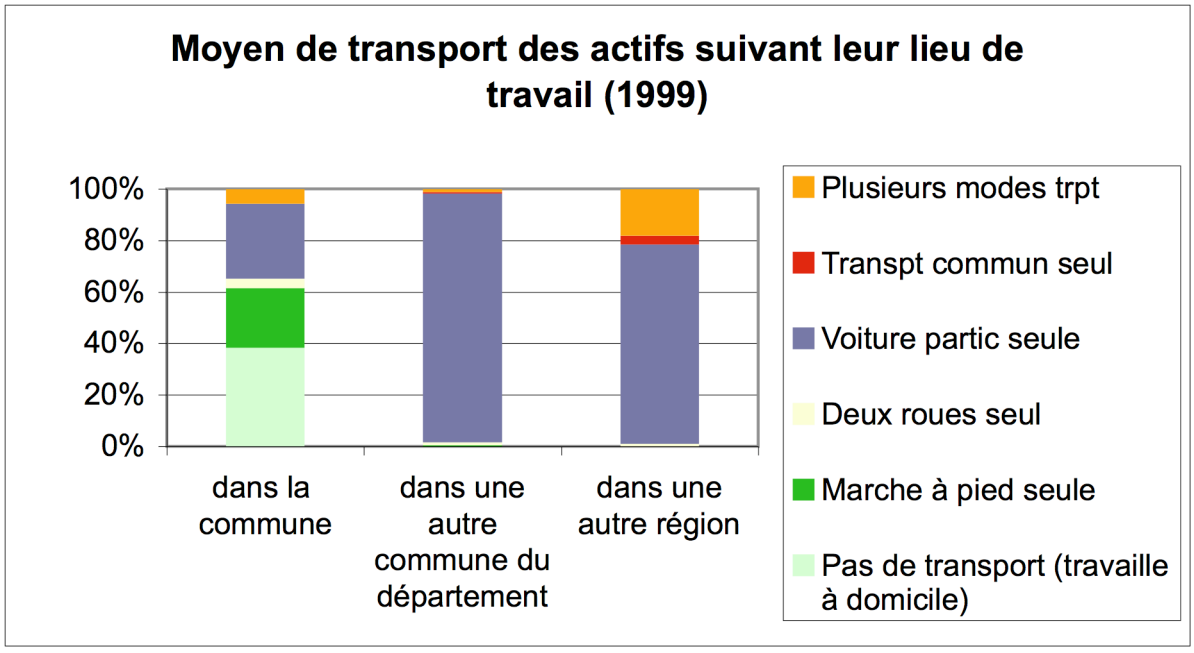
La marche à pieds
La part de la marche à pied tend à diminuer, même au sein de la commune, au profit notamment de l'usage de la voiture.
Ce fait est compréhensible en ce qui concerne les déplacements de Bray à Rully, séparés d'une de distance de 3.3 km, représentant 45 minutes de marche, aujourd'hui rédhibitoires pour des déplacements quotidiens à pieds.

Cependant, à l'intérieur du village de Rully, où les distances devraient favoriser les déplacements doux, la marche à pieds reste très minoritaire, y compris pour les déplacements vers l'école.

La baisse d'influence de la marche à pieds et de l'usage des deux-roues, s'explique par plusieurs facteurs :

- l'influence croissante du mode de vie « rurbain », basé sur l'usage de l'automobile.
- les désagréments des modes de déplacement « doux », face aux nuisances engendrées par la circulation automobile et routière, auxquels les aménagements des espaces publics ne répondent pas[2] suffisamment.
- La faiblesse du réseau de sentes piétonnières à l'intérieur même du village de Rully.

Le transport collectif en car est satisfaisant pour le ramassage scolaire des collégiens et lycéens, mais ne répond pas assez aux nécessités et besoins des actifs travaillant à l'extérieur de la commune, et n'est pas privilégié par rapport à la voiture pour les autres déplacements. Il offre à l'intérieur de la commune une liaison entre le hameau de Bray et le village de Rully, utile notamment pour le ramassage scolaire des plus jeunes. L'usage du car reste marginal pour les autres déplacements entre Bray et Rully.
La voiture est le mode de transport privilégié pour les déplacements à l'extérieur de la commune, et tend à se généraliser même pour les déplacements au sein de la commune, ce qui induit des nuisances de différents ordres.
L'usage des deux-roues est marginal.
L'usage du vélo est principalement destiné aux activités de loisir, et non aux déplacements de la vie quotidienne.
Enfin, si la marche reste le mode de déplacement privilégié au sein du village, son influence diminue face à la prédominance de la voiture.



[2] Une analyse détaillée des dysfonctionnements des espaces publics, ainsi que des orientations de requalification ont été réalisées dans le cadre de l'étude urbaine de Rully.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Synthèse

La situation de la commune proche de la RD1324, axe important de desserte départementale, a favorisé l'urbanisation de Rully, et le développement d'un mode de vie basé sur l'usage de la voiture. L'importance des déplacements à l'extérieur de la commune a considérablement augmenté, la population active travaillant de plus en plus dans les pôles d'emplois de la région, tandis que le nombre d'emploi dans la commune a fortement diminué. Cette multiplication générale des déplacements ne peut être limitée que par un ensemble de mesures contrecarrant la généralisation du mode de vie périurbain, en termes de transports, mais surtout d'activités et d'emploi, et d'aménagement des espaces publics et de la voirie.

Le réseau viaire départemental et communal, convergeant dans le village de Rully, fait du village le carrefour de tous les déplacements véhiculés. La structure du village, en « village-rue », et les aménagements actuels des espaces publics ne permettent pas d'intégrer durablement la croissance des déplacements et du transit véhiculés. La déviation de la circulation des camions en provenance des carrières de Baulieu-le-Neuf a été réalisée en 2009.

Au sein de la commune, l'usage de la voiture a considérablement augmenté, au détriment de la marche à pieds, ce qui a pour conséquence une certaine détérioration du paysage et de la qualité de la vie collective de la commune.

À l'échelle du territoire, la commune comporte un riche réseau de chemins, dans lequel se distinguent trois itinéraires pédestres remarquables. L'ensemble offre de nombreuses possibilités de promenades à pied ou en vélo, inégalement valorisées. En particulier, le chemin de la vallée de l'Aunette, actuellement peu valorisé, mériterait une attention renouvelée, dans la continuité des efforts qui ont été faits au niveau du lavoir situé au lieu de la source de la rivière. Outre son intérêt pour la promenade, ce chemin pourrait devenir dans le futur une véritable alternative de liaison fonctionnelle entre Bray et Rully en vélo. Par ailleurs, le « tour de village » de Rully, autre itinéraire intéressant, est aujourd'hui incomplet.

À l'échelle du village, les conditions de déplacement des piétons se sont dégradées en ce qui concerne le confort et la sécurité, tandis que certaines liaisons piétonnières anciennes ont été délaissées.

Enfin, en ce qui concerne les transports collectifs, la desserte de Bray et de Rully par une ligne de car régulière est un précieux service, notamment pour le ramassage scolaire des collégiens et lycéens. Il apporte en outre une alternative à la voiture pour les déplacements entre Bray et Rully, mais dont l'usage en réalité reste occasionnel.

Enjeux

- ***Chercher à limiter la croissance des déplacements en dehors de la commune***
- ***Freiner l'influence de l'automobile, au profit d'une revalorisation générale des modes de déplacements « doux », marche à pied et vélo.***

DEUXIÈME PARTIE : ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

I- L'environnement géographique

I.1 Géologie et qualité des sols

La géologie superficielle du territoire communal consiste en un plateau limoneux dans lequel affleurent des marnes et calcaires à la naissance du vallon de l'Aunette et au niveau des «fonds» (vallons secondaires qui alimentent le lit de l'Aunette en particulier lors de fortes pluies).

La présence des fonds argileux se lit par la soudaine présence de pâtures au sein des grandes cultures, comme dans le fond de la vallée au Gué. C'est aussi au niveau de ces fonds qu'étaient et sont toujours installées les mares qui reçoivent les eaux de ruissellement : mare du Trou à Paul (Rully), mare de la place Marcel Geneste à Chamicy.
La proximité d'argiles et sables pouvant renfermer une nappe d'eau peut expliquer certaines remontées artésiennes en amont de la vallée de l'Aunette au cours d'années exceptionnellement humides (exemple : au niveau du fond de la Ville Neuve en 2001). La fréquence de ces événements est néanmoins plutôt centennale que décennale.

Enfin, localement le Mont Cornon correspond à une butte résiduelle de sables et grès auversiens (sables et grès de Beauchamp), mêlés de calcaire de Saint-Ouen (marinésien). Ce relief s'individualise nettement dans le paysage tabulaire du plateau du Valois.

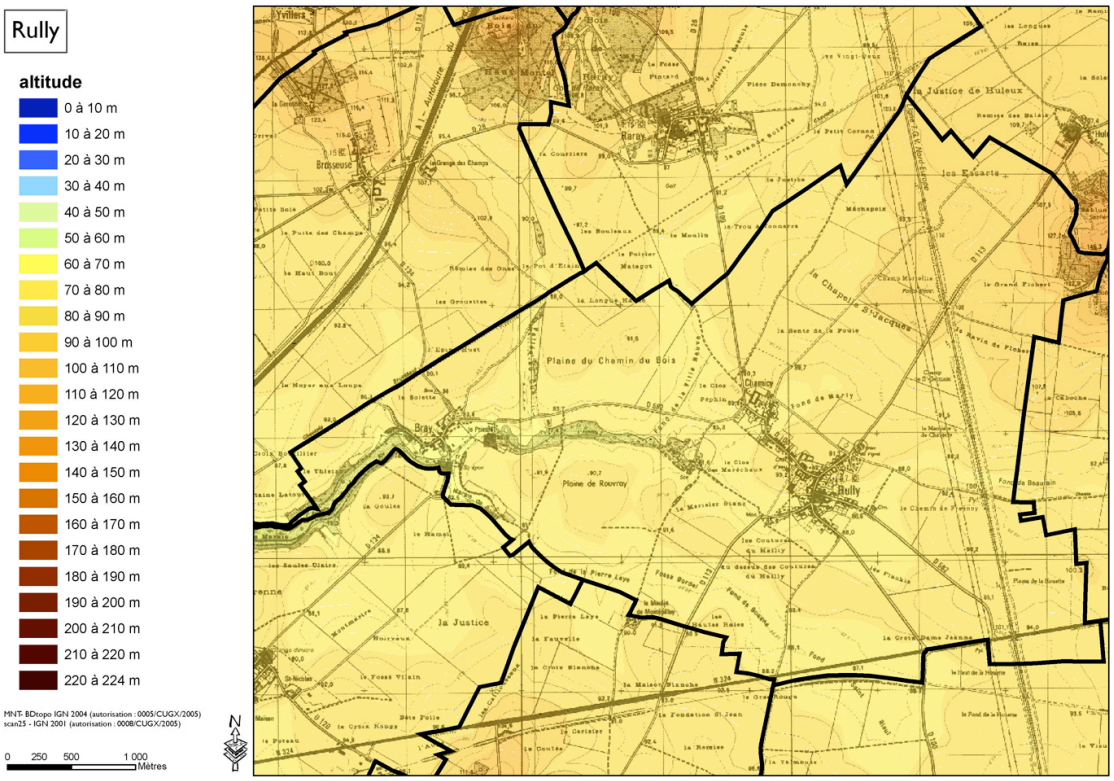


Carte géologique 1.50 000
source : BRGM

Trois composantes géologiques:
- Une couche alluvionnaire limoneuse recouvre le plateau
- Marnes, caillasses et calcaires caractérisent les vallons, fonds et vallée de l'Aunette, lieux qui recueillent le ruissellement de l'eau.
- Une couche argileuse affleure au niveau des thalwegs. Ces « fonds » sont à l'origine du ruissellement qui entaille le relief du plateau.

I.2 Relief

Le relief de la commune de Rully est globalement peu affirmé. Il est composé d'un vaste plateau animé par la butte témoin du Mont Cornon et la vallée de l'Aunette.
Le territoire communal se développe dans sa partie Est sur une plaine légèrement inclinée du nord-est (mont Cornon) au sud-ouest (vallée de l'Aunette) avec une altitude moyenne de 100 m. À l'extrémité est du plateau et en limite du territoire communal, le relief du Mont Cornon atteint une altitude de 145m, tandis que la vallée de l'Aunette parcours un dénivelé de 5 m entre le point haut de la source (81,6 m ngf) et le point du ruisseau situé à l'extrémité ouest du territoire communal (76,4m ngf). Le village de Rully est implanté à une altitude moyenne de 90 m. Le point le plus bas du village est situé dans le secteur de la rue de la Tannerie et de la rue de Conce (85 m ngf). Le point haut, correspondant au château d'eau, est situé à une altitude de 93,2 m. Du point de vue du relief, le village de Rully est implanté à cheval entre
La partie ouest du territoire est marquée par la rupture créée par la vallée de l'Aunette et de son réseau de vallons secs. En termes de relief, cet événement du paysage ne crée pas de fort accident à l'échelle communale, mais a de forts impacts à l'échelle locale du hameau de Bray.



Un relief globalement peu affirmé, avec une inclinaison générale N-E – S-O. Le relief est caractérisé par la vallée de l'Aunette et ses affluents, ainsi que par des fonds convergeant vers la source de l'Aunette.

I.3 Hydrologie et hydrographie

Le réseau hydrologique superficiel et la nappe phréatique.

Le territoire de Rully s'étend autour de la source et de la vallée de l'Aunette, affluent de la Nonette. La rivière prend sa source approximativement au centre du territoire communal, à l'altittude de 81,6 m, Le cours de l'Aunette se développe d'Est en Ouest sur 3,9 Kms, entre la source et la limite communale qui la longe sur 1,2 Kms.

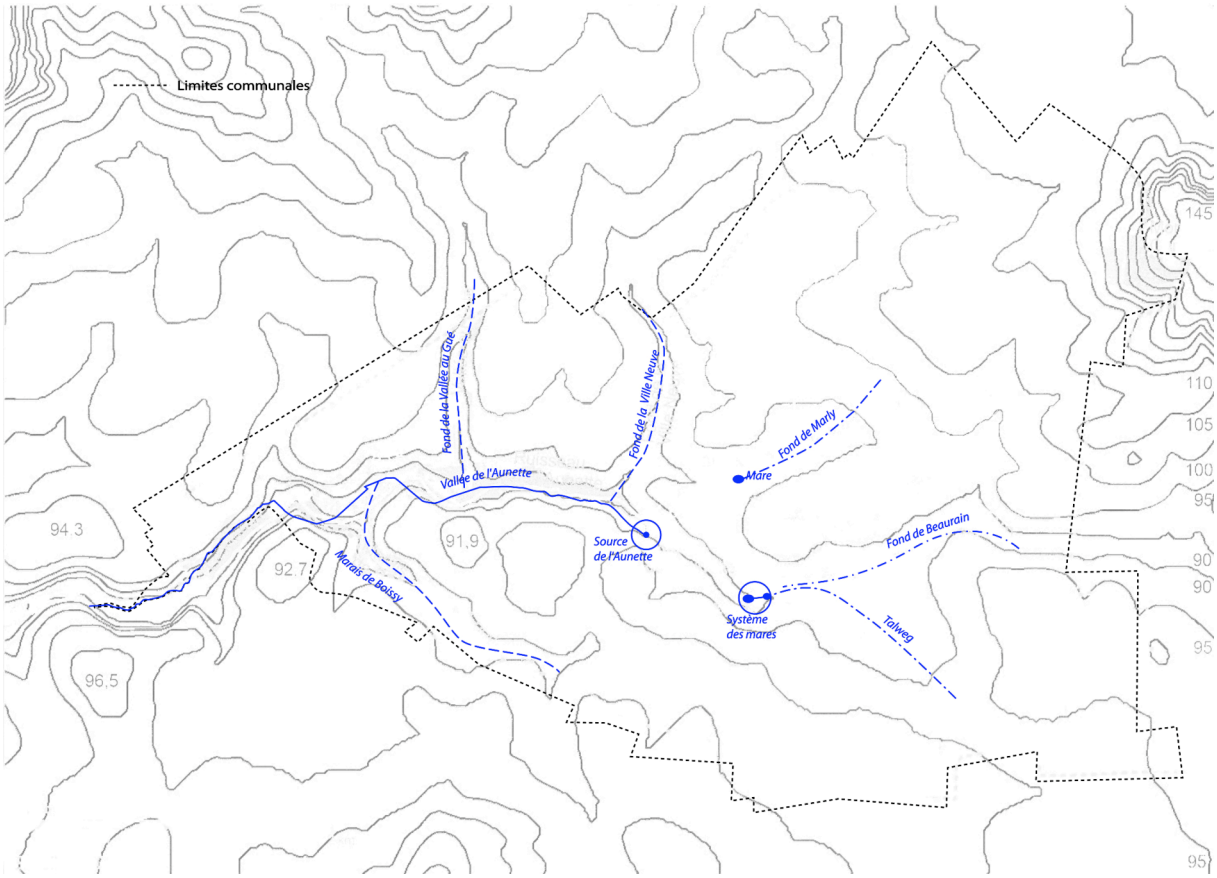
La naissance de l'Aunette est caractérisée par la présence de fonds convergents à la source, dont les deux principaux sont le fond de Beaurain et le fond de Marly. Ces fonds sont à peine perceptibles (au sein du village), mais très influents sur l'hydrographie, notamment en cas de fortes pluies ou de remontées du niveau de la nappe phréatique.

La vallée de l'Aunette en elle-même comporte trois principaux vallons affluents, humides ou secs :

- *le Fond de la Ville Neuve* se développe en direction Nord/Nord-Est à environ 700 m de la source, et est aujourd'hui une vallée sèche qui toutefois draine naturellement les eaux de ruissellement venant de la partie Nord du Plateau, notamment depuis les parties en altitudes plus élevées (Bois de Raray et au-delà de la Garenne). Anciennement, un fossé la parcourait, drainant les eaux de ruissellement ente le Bois de Raray et l'Aunette.

- *la Vallée au Gué :* elle de développe sur environ 1 km , en direction Nord, à 1 260 m de la source, entre l'altitude 83,7 et 88 m, au niveau de la Chaussée de Brunehaut.

- *le Marais de Boissy*, qui constitue en partie la limite Sud-Ouest du territoire communal, se dévceloppe vers le Sud-Est depuis le site du hameau de Bray, au niveau de l'Eglise, à 2 140 m de la source, entre l'altitude 81m à son origine et l'altitude 75,5 au niveau de la confluence avec l'Aunette. et s'épand dans le fond de la Pierre Laye.



La nappe phréatique à Rully est constituée de la superposition de trois réservoirs aquifères superposés :
Le niveau de nappe se situe à une altitude comprise entre 80,75m et 83m, d'après les données hydrogéologiques du BRGM collectées en 1968, 1971 et 1981.

La vallée de l'Aunette comporte des vallons affluents secs et humides, constituant un ensemble remarquable.
Deux fonds traversent le village de Rully d'Est en Ouest et convergent vers la source de l'Aunette.
La nappe phréatique se situe à une altitude peu profonde au dessous du niveau du village.

Les aménagements hydrographiques

Les aménagements hydrographiques font partie de l'histoire de l'urbanisation de Rully. Ils drainent les eaux de ruissellement et régénèrent les eaux usées des activités de la commune.

Les fossés
Les eaux drainées vers l'Aunette par les fonds Nord :
- anciennement, un fossé drainait les eaux de ruissellement depuis le Bois de Raray jusqu'à l'Aunette en suivant le cour du Fond de la Ville Neuve,
- au niveau du fond de la ville neuve, à la suite à d'une inondation liée à une résurgence de la nappe, des travaux ont été réalisés en 2001 : un drain a été créé sous la RD582, relié au fossé naturel qui rejoint le lit de l'Aunette.

Les mares
Les mares sont des retenues d'eau qui ont de nombreuses fonctions. Elles recueillent les eaux d'infiltration, elles drainent aussi l'eau réinfiltrée dans le sol et la nappe phréatique, par le mécanisme d'épandage. Elles forment aussi un certain tampon en cas de risque d'inondation liées à un fort ruissellement (pluie).
Le village de Rully comporte aujourd'hui trois mares :
- la mare de la Place Marcel Geneste, qui recueille les eaux de ruissellement issues du fond de Marly et de la partie nord du village.
- les deux mares situées au sud-ouest du village recueillent notamment les eaux du fond de Beaurain et les eaux de ruissellement de la partie sud du village. La deuxième a été créée récemment, autour de 1980 (probablement suite à une inondation, de source communale). Le trop-plein des eaux recueillies sont drainées dans un fossé puis s'épandent.
Le système des deux mares est situé à une altitude de 85,8m. Anciennement, il est possible qu'un fossé ait relié ce dispositif au lit de l'Aunette, et que ce fossé ait été supprimé lors des remembrements des années 1950.

Les aménagements urbains
Dans la partie sud du village de Rully, la canalisation des eaux de ruissellement (pluie) est assurée en surface le long de la Grande Rue jusqu'au niveau de son carrefour avec les rues de la Tannerie et de Bouleux.
A partir de ce lieu, les eaux sont collectées en souterrain et conduites jusqu'à la mare « du Trou à Paul » située au sud-ouest du village. Il s'agit d'une mare ancienne aujourd'hui reliée par un fossé à une seconde mare plus éloignée du village, elle même reliée à une petite zone humide faisant office de zone d'infiltration.
Dans la partie nord, les eaux ruisselant le long de la rue de Chamicy sont recueillies dans la mare de la place Marcel Geneste. Un fossé prolongé de drains en plein champs assure un débit de fuite aujourd'hui suffisant.

Les aménagements hydrographiques devront être bien évalués, en termes de qualité de l'eau et d'impact paysager : ils ont une fonction de régulation des eaux en termes de canalisation comme en termes de filtration. Cette fonction de régulation naturelle de la qualité de l'eau dépend des qualités de la composition du sol.

I.4 Climat, qualité de l'air

Climat (source : Météo France)

Dans l'Oise, la commune de Rully est soumise à un climat océanique, doux et humide, avec la prédominance des vents d'ouest à sud-ouest, qui apportent les perturbations naissant sur l'Atlantique. La station de référence d'observation météorologique de Météo France la plus proche est située au Plessis Belleville (116m).

Extrait du rapport de Météo France sur le climat du département de l'Oise.

Texte extrait du site Internet de Météo France.

Précipitations
Protégé à l'ouest par les collines du Pays de Bray la région de Rully connaît une pluviométrie moyenne avoisianant 600 mm par an. Dans le département, la fréquence des pluies est importante puisque le nombre moyen de jours avec précipitations supérieures à 1 mm atteint 116 jours, soit pratiquement 1 jour sur 3.
Ces pluies sont réparties sur toute l'année et la pluviométrie diffère peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en Avril contre 68 mm en Décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares : 2,9 jours par an avec un cumul quotidien dépassant 20 mm (soit 20 litres au m2). Le record en 24 heures s'élève à 64,7 mm le 2 juillet 1953.

Températures
Le climat est assez doux du fait de la proximité de la mer et de l'altitude modeste comprise en moyenne entre 60m et 110m. La température moyenne dans le département est de 10,1 °C. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 3,0 °C, juillet est le mois le plus chaud 17,6 °C. Il gèle sous abri en moyenne 62 jours par an. Les Etés sont assez frais avec 29 jours de température maximale supérieure à 25 °C. La canicule est rare , il y a en moyenne 5 jours par an où les températures maximales dépassent 30 °C. La région n'est pas à l'abri de températures extrêmes : -19,7 °C le 28 janvier 1954, et 37,2 °C le 28 juillet 1947.

Ensoleillement
La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 1589 heures par an soit, 4,3 heures par jour. C'est en décembre que le soleil est le moins généreux (43 heures). En juillet, la durée d'insolation atteint quand même 210 heures en moyenne. Les plus belles journées d'Eté sont souvent associées au décalage de l'anticyclone des Açores sur l'Europe de l'Ouest.

Brouillards
Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (moyenne 55 jours par an, avec un maximum en octobre avec 8 jours). Les situations anticycloniques d'hiver sont favorables à la formation de ces brouillards. Ils se produisent souvent en cours de nuit en raison du refroidissement nocturne qui provoque la formation de petites goutelettes en suspension dans l'atmosphère.

Neige
La neige apparaît surtout quand le vent est au Nord ou au Nord-est et elle tombe essentiellement entre Novembre et Mars (16 jours par an dont 8 répartis entre Janvier et Février). On n'observe que 12 jours de sol couvert de neige.

Orages et Grêles
La majorité des orages circule dans un régime de vents de Sud-ouest qui nous apportent de l'air d'origine subtropicale, chaud et humide. La plupart d'entre eux s'observe entre Mai et Septembre (14 jours en moyenne au cours de cette période, sur un total annuel de 18 jours). Enfin la grêle est peu fréquente : 3 jours par an.

Vents
Les vents dominant viennent du secteur Sud-ouest, en raison de la fréquence des systèmes dépressionnaires situés sur le proche Atlantique. Toutefois, on peut noter un nombre important de situations avec vents de Nord-est (la Bise), notamment quand l'Anticyclone continental de Sibérie se renforce, en Hiver et au Printemps. Les vents forts supérieurs à 16 m/s (58 km/h) sont observés 41 jours par an.
Les vents tempétueux dépassant 100 km/h en rafales sont enregistrés 1,6 jour par an, avec un maximum de 6 jours en 1990. Le record de vitesse maximale instantanée du vent est de 148 km/h en Juillet 1964.

La commune de Rully est soumise à un climat océanique, doux et humide, avec la prédominance des vents d'ouest à sud-ouest. Le territoire communal ne bénéficie pas de micro-climat notoire. Toutefois la présence de la source de l'Aunette et de la naissance de la vallée singularise l'atmosphère en termes de régulation thermique et d'humidité. Hygrométrie (régulation de la vapeur d'eau) et hydrométrie (régulation des mouvements d'eau) devraient donc être présentes dans les questions techniques architecturales.

La qualité de l'air

Une bonne qualité générale

Les études produites par ATMO PICARDIE montrent que les variations de la qualité de l'air dans la région sont très locales, et que d'une manière générale la qualité de l'air en Picardie est globalement bonne.

Le diagnostic réalisé dans le cadre des travaux du Plan Régional pour la Qualité de l'Air avait confirmé que la qualité de l'air en Picardie était bonne.

En comparant les valeurs recensées sur les stations de surveillance de Picardie au cours de l'année 2004 aux objectifs de qualité pour les principaux polluants, on se rend compte que :
- Les valeurs recensées pour le NO2 et le benzène avoisinent les objectifs de qualité.
- Les valeurs recensées pour le plomb, le benzène et le SO2 sont bien inférieures aux objectifs de qualité.
- Les valeurs recensées pour les particules sont légèrement inférieures aux objectifs de qualité.
- On constate des dépassements des objectifs de qualité pour l'ozone concernant les effets sur l'environnement et la santé humaine (de 13 à 64 épisodes de dépassement selon les stations de surveillance).

Cependant, il faut remarquer que :
- Les directives européennes et objectifs de qualité, ainsi que la surveillance, ne couvrent pas l'ensemble des polluants cités (on pense par exemple aux phytosanitaires ou au CO2).
- Cette situation globalement positive ne doit pas masquer des rejets ponctuels importants de l'un ou l'autre de ces polluants liés à la présence de sources fixes ayant un impact local important.

Extrait du rapport sur la qualité de l'air en Picardie en 2005 – Atmo Picardie.

Texte extrait du site Internet de la DRIRE.

A Rully, aucune source de pollution notoire ne perturbe la qualité générale de l'air. Le territoire est en effet situé à une distance suffisante des pôles potentiellement pollués que sont notamment les sites industriels et périurbains de la vallée de l'Oise, dont le territoire est de surcroît séparé par les grandes forêts d'Halatte et de Senlis.
D'après la carte des sites pollués du département de l'Oise, les sites pollués référencés les plus proches de la commune sont :
- Les anciennes usines à gaz de Senlis et de Pont-Sainte-Maxence, à l'Ouest et au Nord de la commune.
- L'ancienne décharge Rodanet à Néry.

Les vents d'Ouest et Sud/Ouest dominants pourraient éventuellement rabattre les émissions issues de la circulation autoroutière de l'A1, qui passe à quelques kilomètres du territoire. Par la vallée de l'Aunette, les mêmes courants venteux peuvent apporter les émissions polluantes issues de la ville de Senlis.

Des nuisances ponctuelles

Il ne faut pas sous-estimer les nuisances ponctuelles engendrées par les émissions polluantes, qui à Rully peuvent être issues :

- De la circulation des automobiles et routière : les pollutions liées à la circulation des automobiles et des camions dans le village (oxydes d'azote, oxydes de carbone et hydrocarbures, auxquels s'ajoutent les poussières et le dioxyde de soufre pour les diesels), ainsi que la distribution d'énergie associée (Composés Organiques Volatils liés au stockage et à la distribution de pétrole et de carburant). Les émissions les plus nocives sont parfois inodores et invisibles.
- De l'activité agricole (ammoniac, méthane, protoxyde d'azote et monoxyde de carbone, auxquels s'ajoutent également les produits phytosanitaires), qui cependant consomment du dioxyde de carbone. La présence éventuelle dans l'atmosphère de produits nocifs liés aux modes de culture, comme les pesticides, employés pour des usages agricoles ou domestiques et urbains. Les composants nocifs retrouvés les plus fréquents sont la trifluraline, le chlorothalonil et la pendiméthaline. Selon les modes d'application, 25 à 75% des produits appliqués se retrouveraient dans l'atmosphère, soit au moment du traitement soit après, en se volatilisant (source AFP).
- De la production d'énergie thermique résidentielle, émettrice de composés tels que le dioxyde de carbone, le monoxyde de carbone, les oxydes d'azotes, composés organiques volatils ou poussières, etc…

La qualité de l'air est bonne à Rully. Les nuisances ponctuelles et les risques de pollution atmosphériques ne doivent pas pour autant êtres sous-estimés, en particulier les impacts de la circulation automobile, de l'activité agricole et de la vie résidentielle.
Une dérivation de la circulation des camions qui transitaient par Rully entre les exploitations de carrières situées au Nord de la commune et la route départementale qui borde le territoire communal au Sud a été réalisée en 2009.

I.5 Végétation et Faune : entre Mont Cornon et vallée de l'Aunette, une diversité certaine

Milieux aquatiques : le vallon de l'Aunette et le marais de Boissy

La vallée de l'Aunette présente des herbages bordés de haies arbustives et arborées ainsi que des boisements de divers types : peupleraies, boisements humides, boisements de coteau. Le marais de Boissy est un fond de vallée occupé par des pâtures bordées de haies arbustives et arborées.… *(Attente info PNR sur qualité écologique).*

Le Site inscrit de la vallée de la Nonette
Sur la partie ouest de la commune comprenant la vallée de l'Aunette et jusqu'à sa source, le territoire de Rully est rattaché au site inscrit de la «Vallée de la Nonette» depuis 1970. Cette inscription engage la commune, sur la partie du territoire concerné - à savoir le hameau de Bray et l'ensemble de la partie ouest du territoire communal depuis les franges ouest de Rully – de soumettre les permis de construire à un avis simple à l'exception d'un permis de démolir, devant respecter l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. (cf. article L430-8 du code de l'urbanisme)

Le Mont Cornon : un intérêt faunistique et floristique remarquable

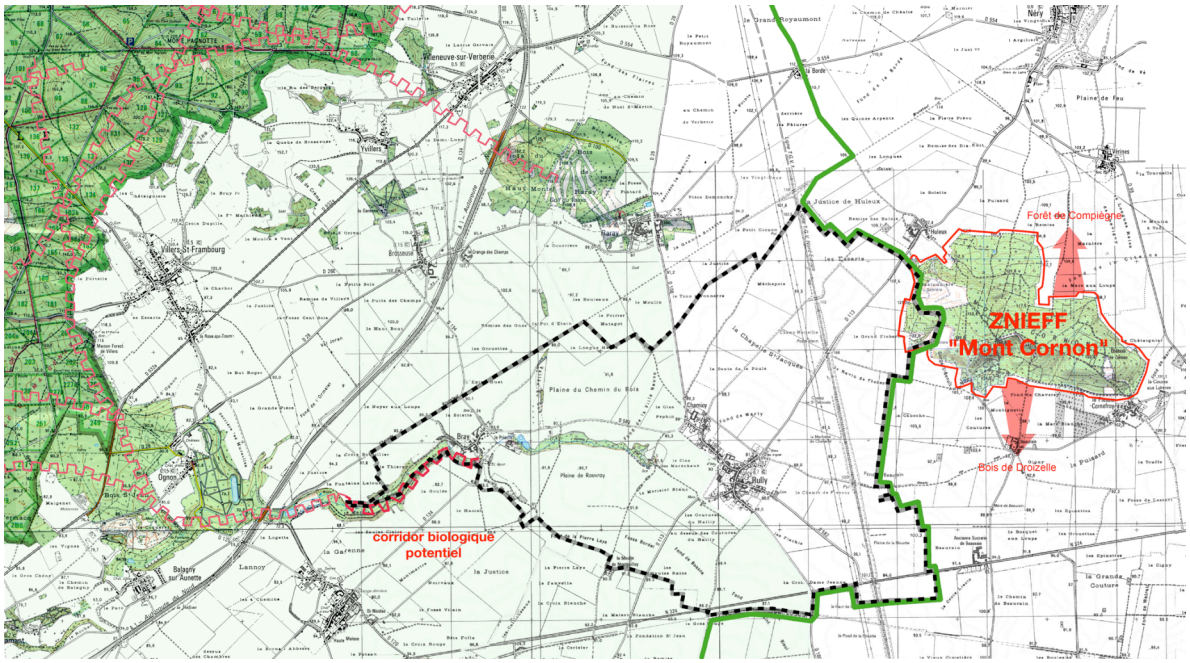
L'espace végétal et faunistique du Mont Cornon est une exception dans le territoire communal.
La partie appartenant au territoire communal ne représentant que 4,5% de sa superficie totale (338 ha) et la présence de la ligne TGV confortant son isolement, les caractéristiques de sa végétation et de sa faune sont peu représentatives des espèces présentes sur l'ensemble du territoire communal.
Toutefois, son intérêt est remarquable à l'échelle intercommunale (Rully, Trumilly et Néry) et régionale.
Les milieux déterminants sont constitués de fourrés et stades de recolonisation de la forêt mésophile, de gazons pionniers, de pelouses calcicoles et de pelouses sèches silicoles. Les boisements sont dominés par des chênaies - charmaies essentiellement traitées en taillis sous futaie. Des tilleuls, des merisiers, des robiniers, des bouleaux... s'intercalent dans ces formations, de même que des plantations de pins. Quelques landes sèches à Callunes subsistent localement et des fourrés d'épineux couvrent d'importantes surfaces. À la limite communale, des carrières ont mis à nu des sols sableux et calcaires, sur lesquels se développent des végétations pionnières. Enfin, au-delà de la présence d'une grande faune composée de sangliers, cerfs et chevreuils, les éléments faunistiques parmi les plus remarquables sont pour l'avifaune : le Faucon hobereau et la Bécasse des bois toutes deux menacées à l'échelle de la Picardie ou du nord de la France.

La ZNIEFF du « Mont Cornon »
À l'extrémité Est, au-delà de l'emprise des voies du TGV et des lignes à hautes tensions, le territoire de la commune intègre une partie du bois du Mont Cornon, classé ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) type I depuis 1998. Les contours du site englobent l'ensemble de la butte témoin qui concentre habitats, flore et faune remarquables dans un contexte de grandes cultures alentours. Un liseré périphérique faisant office de zone tampon cerne l'ensemble. Ce périmètre de protection est associé à un bio corridor - grande faune qui ne concerne que très peu la commune.
Par ailleurs, un couloir écologique potentiel est actuellement étudié par la DIREN, sur l'extrêmité ouest du territoire, le long de la vallée de l'Aunette, depuis le hameau de Bray et rejoignant le massif forestier d'Halatte.

Les biocorridors

Les corridors écologiques sont des espaces assurant la mise en réseau des espaces naturels (notamment forestiers) du territoire, entre eux et avec les grandes entités naturelles voisines. Ces espaces de continuité écologique sont à préserver et à renforcer.
Le territoire communal de Rully, intégrant une partie du « Mont Cornon », est donc associé au biocorridor grande faune (Zone sensible n°20) de la ZNIEFF. Ce corridor écologique est une étape importante pour les populations de cerfs entre la forêt de Compiègne et le Bois de Droizelles ainsi que pour d'autres espèces telles que le sanglier et le chevreuil. Cependant, identifié au milieu des années 1990, ses fonctionnalités sont à repréciser.
Au-delà de ce couloir faunistique, le territoire de Rully ne semble pas concerné par d'autres biocorridors du même type, toutefois, la DIREN envisage un corridor écologique potentiel à l'extrémité ouest de la commune, le long de la Vallée de l'Aunette, depuis le hameau de Bray et rejoignant le massif forestier d'Halatte.
Outre les biocorridors - grande faune, il peut aussi exister sur la commune des biocorridors concernant la petite faune (reptiles, amphibiens, insectes...) ou la flore.

La situation du territoire communal
vis-à-vis des grandes entités d'intérêt environnemental remarquable



Source : DIREN et PNR

LEGENDE

- Limites du territoire de la commune de Rully
- Limites du territoire du site inscrit de la Vallée de la Nonette
- Limite du territoire du Parc Natural Régional
- Limites du territoire de la ZNIEFF «Mont Cornon» et son biocorridor grande faune
- Corridor écologique potentiel

Le territoire communal fait le lien entre une ZNIEFF reconnue d'un intérêt remarquable et la grande entité du site inscrit de la vallée de la Nonette, par la vallée de l'Aunette. La ligne TGV et la ligne à Haute-tension constituent aujourd'hui des barrages pour les communications et interactions biologiques entre le Mont Cornon et la vallée de l'Aunette.

L'ENVIRONNEMENT GEOGRAPHIQUE

Synthèse

Trois composantes géologiques : une couche alluvionnaire limoneuse recouvre le plateau ; marnes, caillasses et calcaires caractérisent les vallons, fonds et vallée de l'Aunette, lieux qui recueillent le ruissellement de l'eau. Une couche argileuse affleure au niveau des thalwegs. Ces « fonds » sont à l'origine du ruissellement qui entaille le relief du plateau.
Le relief est globalement peu affirmé, avec une inclinaison générale N-E – S-O. Il est caractérisé par la vallée de l'Aunette et ses affluents, ainsi que par des fonds convergeant vers la source de l'Aunette.

Le territoire comporte un système hydrographique riche, autour de la vallée de l'Aunette depuis sa source.
La vallée de l'Aunette comporte des vallons affluents secs et humides, constituant un ensemble remarquable. Deux fonds traversent le village de Rully d'Est en Ouest et convergent vers la source de l'Aunette. La nappe phréatique se situe à une altitude peu profonde au dessous du niveau du village.
Les aménagements hydrographiques devront être bien évalués, en termes de qualité de l'eau et d'impact paysager : ils ont une fonction de régulation des eaux en termes de canalisation comme en termes de filtration. Cette fonction de régulation naturelle de la qualité de l'eau dépend des qualités de la composition du sol.
La commune de Rully est soumise à un climat océanique, doux et humide, avec la prédominance des vents d'ouest à sud-ouest. Le territoire communal ne bénéficie pas de micro-climat notoire. Toutefois la présence de la source de l'Aunette et de la naissance de la vallée singularise l'atmosphère en termes de régulation thermique et d'humidité. Hygrométrie (régulation de la vapeur d'eau) et hydrométrie (régulation des mouvements d'eau) devraient donc être présentes dans les questions techniques architecturales.
La qualité de l'air est bonne à Rully. Les nuisances ponctuelles et les risques de pollution atmosphériques ne doivent pas pour autant êtres sous-estimés, en particulier les impacts de la circulation automobile, de l'activité agricole et de la vie résidentielle. Une dérivation de la circulation des camions qui transitaient par Rully entre les exploitations de carrières situées au Nord de la commune et la route départementale qui borde le territoire communal au Sud, a été réalisée en 2009.

En termes faunistiques et floristiques, le territoire communal fait le lien entre une ZNIEFF reconnue d'un intérêt remarquable et la grande entité du site inscrit de la vallée de la Nonette, par la vallée de l'Aunette. La ligne TGV et la ligne à Haute-tension constituent aujourd'hui des barrages pour les communications et interactions biologiques entre le Mont Cornon et la vallée de l'Aunette.

Enjeu

- ***Le contrôle des aménagements hydrographiques***

II- La gestion environnementale existante

II.1 La charte du Parc Naturel Régional « Oise - Pays de France »

La commune de Rully adhère à la Charte du Parc Naturel Régional «Oise - Pays de France» depuis 2004. Celle-ci définit « un projet d'aménagement fondé sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine, l'enjeu principal étant de maîtriser l'évolution du territoire (…) en promouvant un développement économique respectueux des équilibres,(…) avec des objectifs forts de qualité et de développement durable, afin de préserver ses espaces naturels et son identité. (…) La charte fixe les orientations de protection, de gestion, de mise en valeur et de développement du territoire classé et détermine, notamment, les engagements des collectivités pour parvenir aux objectifs fixés.»[1]

À Rully, le plan de référence a mis en évidence la présence d'« espaces éco - paysagers à préserver et à gérer ». Les espaces identifiés correspondent à la vallée de l'Aunette et au fond de la Pierre Laye occupé par le marais de Boissy.



Extrait du Plan de Référence de la Charte du PNR « Oise – Pays de France »

[1] Extrait du préambule du projet de convention d'application de la charte avec l'Etat

LÉGENDE	VOCATION	ORIENTATIONS
ESPACES BOISÉS  Massifs forestiers d'Halatte, Ermenonville et Chantilly et ensemble des éléments boisés participant à leur mise en réseau	ESPACES NATURELS DONT LA VOCATION FORESTIÈRE EST À MAINTENIR	• Poursuivre une gestion durable visant à garantir la diversité biologique, la productivité, la capacité des forêts à satisfaire, actuellement et pour l'avenir, les fonctions économique, écologique et sociale, sans causer de préjudice à d'autres écosystèmes • Intégrer la préoccupation paysagère dans la gestion courante, plus particulièrement pour les espaces forestiers à forte sensibilité paysagère • Promouvoir la gestion forestière et valoriser la filière "bois" par la promotion du bois en tant que ressource renouvelable • Gérer l'accueil du public *Ces dispositions sont précisées et appliquées dans le cadre des conventions que le Parc signe avec, d'une part, l'ONF, et d'autre part, les CRPF concernés et des conventions particulières proposées aux propriétaires privés (notamment à l'Institut de France)* *(articles 1, 6,12, 13 et 22)*
RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE  Cours d'eau, étangs...	MILIEUX À RESTAURER ET À ENTRETENIR	• Développer une gestion globale et intégrée de la ressource et des milieux aquatiques à l'échelle des aquifères et des bassins versants : - préserver le réseau hydrographique et les milieux associés - entretenir et gérer de façon écologique - gérer les ruissellements et lutter contre l'érosion des sols - exploiter de façon raisonnée la ressource, préserver ou reconquérir sa qualité *(article 8)*
FONDS DE VALLÉES ET ESPACES CONNEXES AU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE  Espaces agricoles ou boisés à sensibilité éco-paysagère	ESPACES ÉCO-PAYSAGERS À PRÉSERVER ET À GÉRER	• Maintenir, voire développer des pratiques agricoles adaptées permettant la gestion et la sauvegarde de ces espaces • Préserver les milieux humides • Mettre en œuvre des pratiques permettant de gérer les ruissellements et de prévenir les pollutions • Préserver et valoriser les paysages liés à l'eau, aider à l'intégration des bâtiments agricoles *(articles 8, 12, 13 et 14)*
TISSUS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL ET/OU URBAIN  Centres anciens des villes et des villages, faubourgs, ensembles résidentiels du XVIII[e] ou du XIX[e] siècle	TISSUS BÂTIS À PROTÉGER	• Préserver l'identité des villes et des villages • Mener des actions de requalification des espaces déstructurés ou dégradés • Accompagner les communes dans la mise en valeur du paysage bâti • Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti inscrits dans le tissu urbain • Entretenir et rénover le bâti ancien en respectant le caractère architectural • Veiller à la qualité des projets de construction • Promouvoir une architecture contemporaine • Privilégier et aider au développement des activités à l'intérieur du tissu urbain • Aider les communes à mettre en œuvre une politique foncière urbaine *(articles 12,13,14,18 et 23)*
TISSUS BÂTIS COMMUNS Tissus contemporains périphériques	TISSUS BÂTIS À VALORISER	• Accompagner les communes dans la mise en valeur du paysage bâti • Promouvoir une architecture contemporaine • Veiller à la qualité des projets de construction • Privilégier et aider au développement des activités à l'intérieur du tissu urbain *(articles 13, 14 et 23)*
MÉRISTÈMES Franges de croissance urbaine	POTENTIALITÉS DE DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ	• Assurer un développement maîtrisé à partir d'une étude préalable obligatoire à l'ouverture des méristèmes • Veiller à la qualité urbaine des projets de développement • Rechercher les structures d'activités les mieux adaptées au contexte du Parc *(articles 13, 18 et 23)*

La commune adhère à la charte du Parc Naturel Régional « Oise – Pays de France », qui constitue une charte d'orientations et de recommandations. Le PLU intègre donc les dispositions qui concernent la gestion durable de l'environnement naturel.

II.2 Gestion de la ressource en eau

La qualité de l'eau

Qualité des eaux de l'Aunette
D'après le rapport du SAGE de 2006, la qualité des eaux superficielles de l'Aunette est globalement bonne, meilleure que dans le reste du bassin de la Nonette.

La qualité des eaux de la nappe phréatique
D'après le rapport du SAGE (2004), la qualité des eaux de la nappe phréatique est moins bonne que celle des eaux superficielles, voire mauvaise. Des teneurs élevées en produits phytosanitaires et en nitrates ont été relevées (teneur en *max atrazine* notamment). La présence de ces substances est principalement due à certains modes de culture.

Gestion de la ressource
En ce qui concerne la gestion des ressources en eau, le territoire de Rully concerne le bassin Nonette / Thève / Ourcq. L'eau du bassin de la Nonette est gérée par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Nonette, créé en 1992 lors de l'instauration de la loi sur l'eau. Sa mise en place avait été motivée par trois problèmes majeurs relevés :
- la qualité déficiente des rivières et eaux souterraines,
- les problèmes d'inondations résultant en partie de l'urbanisation rapide et insuffisamment contrôlée,
- les nuisances liées aux ruissellements et à l'érosion des sols.

Au niveau communal, l'eau est captée par un captage de source situé à l'Ouest du hameau de Bray, dans un des sites d'affleurements de la nappe phréatique dans l'Aunette. L'eau est refoulée dans le château d'eau.

L'Aunette constitue la source d'alimentation en eau potable de la commune, et un affluent important de la Nonette. La qualité de ses eaux, relativement bonne, est à préserver et à améliorer dans le futur.
La qualité des eaux de la nappe phréatique est en revanche très mauvaise : il faut l'améliorer pour améliorer la qualité environnementale du cadre de vie et la qualité de l'eau en général, d'autant que la nappe phréatique affleure régulièrement en différents points.
Du point de vue de la qualité des eaux, les principales sources de pollution sont :
- le traitement des eaux usées issue des secteurs résidentiels,
- certains modes de culture employant des substances polluantes.

L'assainissement

La gestion de l'assainissement est une des compétences de la Communauté de Communes. La commune de Rully ne comporte un système d'assainissement collectif qu'au niveau du hameau de Bray : la grande majorité du territoire urbanisé est assainie à la parcelle, de manière individuelle. L'assainissement s'y effectue sur la parcelle par épandage dans le meilleur des cas. Or, l'assainissement individuel ne constitue pas un système qu'il est facile de contrôler, à cause de l'addition des structures individuelles, dans lesquelles la qualité des traitements des eaux usées dépend autant de l'hygiène et des habitudes consommatrices des ménages que de la qualité des installations.

La station d'épuration construite en 1993 à Bray assure l'assainissement collectif du hameau. Cette station, conçue pour 125 habitants, n'est plus suffisante, puisque Bray accueille aujourd'hui 140 habitants.
Le projet de réalisation d'un assainissement collectif est en cours d'études. L'hypothèse de réaliser une station commune à Rully et Bray a été retenu avec un zonage collectif.

Le problème de l'assainissement est un enjeu très important pour l'évolution de la commune de Rully. Le projet de réalisation d'une station d'épuration est en cours d'étude. Sa réalisation est programmée.

II.3 La gestion des risques d'inondation

Du point de vue du relief, le village de Rully est implanté à cheval entre deux fonds à peine perceptibles au sein du village mais très influents sur l'hydrographie (le fond de Beaurain et le fond de Marly). En effet, les eaux de ruissellement et d'infiltration du plateau, recueillies dans ces fonds, traversent le village de part et d'autre. Les eaux peuvent venir de lieux éloignés : de fait, une inondation notoire a eu lieu dans les années 1960, par suite de la fonte des neiges tombées sur le Mont Cornon. De fait le village est exposé à un risque important d'inondation par ruissellement, régulé aujourd'hui partiellement par les mares. L'infrastructure de la ligne de TGV a certainement modifié le cours des eaux de ruissellement. Provenant du Mont Cornon.

Ruissellements et grandes cultures : les orientations du SAGE

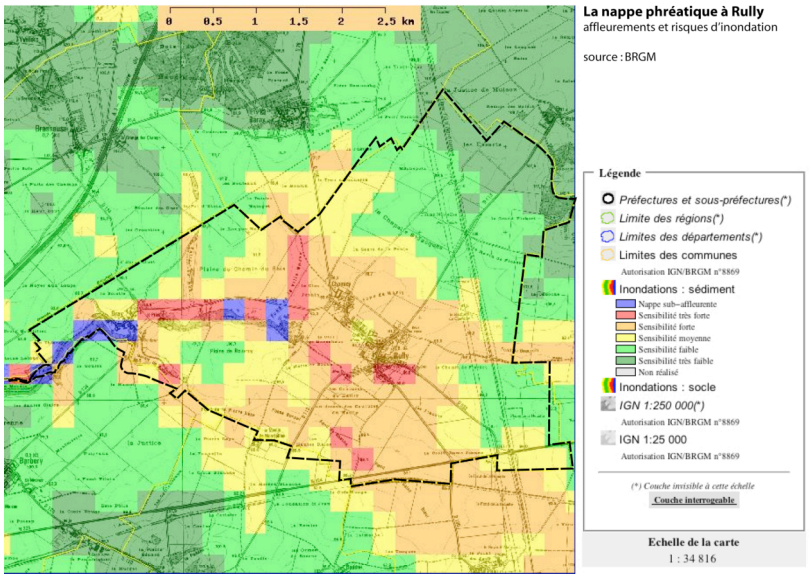
En ce qui concerne les risques de ruissellement liés à l'occupation des sols dans le rapport du SAGE, le territoire de Rully est classé en « zone agricole : risque fort à modéré ». De fait, il est à noter qu'une part non négligeable des ruissellements sont générés sur les terres agricoles exploitées en grandes cultures.

De fait, afin de lutter contre les risques d'inondations, le SAGE préconise que soient privilégiés les systèmes culturaux qui limitent l'apparition de ruissellements :

- éviter de travailler le sol dans le sens de la pente,
- privilégier le maintien du sol favorisant le maintien de sa structure et favorisant l'infiltration d'eau,
- assurer une couverture des sols durant la période hivernale, essentiellement sur les terrains en pente, en particulier en favorisant les cultures d'hiver et/ou en implantant des cultures intermédiaires,
- mettre en œuvre dans les exploitations agricoles des mesures visant à réduire les risques de battance des sols limoneux : couverture végétale importante aux périodes critiques (orages de printemps ou d'été), augmentation du taux d'humus…

Les nappes phréatiques et risques d'inondation liés

De source communale, les eaux souterraines, remontent occasionnellement à une altitude de 3 m (environ)) inférieure à l'altitude à celle du point le plus bas du village de Rully, ce qui engendre l'inondation des caves des habitations les plus basses. L'inondation par remontée de nappe phréatique qui a eu lieu du 1er septembre 2001 au 16 mai 2002 a été reconnue « catastrophe naturelle » par l'Arrêté du 2 avril 2003.



Malgré les inondations notoires qu'a connues la commune de Rully, que ce soit par remontées de la nappe phréatique ou par excès de ruissellement, la commune n'est soumise à aucun PPRI. Le SAGE de la Nonette définit à grande échelle les principales orientations pour lutter contre ces risques. Une amélioration des dispositifs hydrographiques peut être envisagée dans le cadre du PLU.

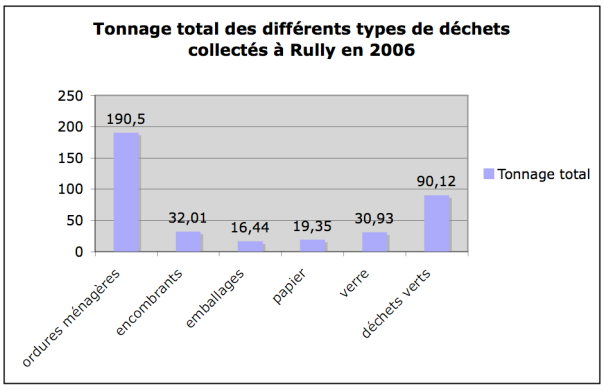
II.4 La gestion des déchets

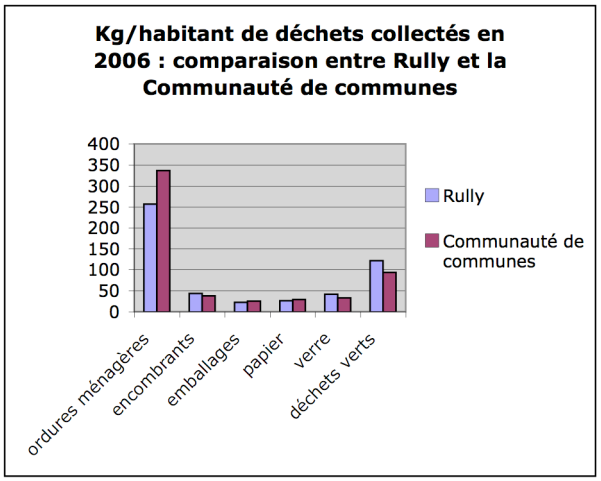
La gestion des déchets est une compétence assurée de 2006 à 2010 par la Communauté de Communes du Pays de Senlis, puis par Cœur Sud Oise (nouvelle communauté de commune dont Rully fait désormais partie) depuis 2010.

Analyse du traitement des déchets collectés en 2006 (source : Rapport annuel 2006 de la C.C. Pays de Senlis)
Les déchets les plus massifs sont les ordures ménagères, qui représentent 51% des déchets collectés en 2006, soit 256 kg par habitant pour l'année 2006, un chiffre inférieur à la moyenne à l'échelle de la population de la communauté de commune (336 kg/hab en 2006).

La quantité de déchets verts collectés en 2006 est importante, elle représente près du quart des déchets collectés, et 121 kg par habitant pour l'année. Il est à noter par ailleurs que l'évolution des tonnages de déchets verts collectés sur la CCPS entre 2002 et 2006 a fortement augmenté, alors que ces déchets ne sont ni dangereux, ni polluants, et qu'il existe de nombreuses techniques de traitement pour un recyclage écologique.
Pour les autres types de déchets, les proportions en Kg / habitant / an en 2006, entre Rully et la CCPS sont comparables, et très réduites par rapport aux quantités d'ordures ménagères.

La collecte des déchets à Rully et dans la communauté de communes
Source : Communauté de Communes du Pays de Senlis





Jusqu'en 2010, le ramassage et le tri ont été effectué par le SMVO en appliquant le programme de Valorisation et Recyclage des Déchets mis en œuvre à l'échelle de la communauté de commune et exploitant toutes les filières de traitement et de valorisation des déchets pour la préservation de l'environnement.

Depuis 2010, la collecte et le tri sont effectués par plusieurs sociétés : VEOLIA, PLASTIC OMNIUM et PATE.
La collecte des déchets verts se fait par apport volontaire à la déchetterie de Barbery.
Il existe également un service d'enlèvement des encombrants payant.

La gestion des déchets revient à la communauté de communes qui délègue à des prestataires la collecte et le recyclage des déchets.

LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

Synthèse

La commune adhère à la charte du Parc Naturel Régional « Oise – Pays de France », qui constitue une charte d'orientations et de recommandations. Le PLU intègre donc les dispositions qui concernent la gestion durable de l'environnement naturel.
L'Aunette qui et un affluent important de la Nonette, constitue la source d'alimentation en eau potable de la commune. La qualité de ses eaux, relativement bonne, est à préserver et à améliorer dans le futur. La qualité des eaux de la nappe phréatique est en revanche irrégulière et nécessite une amélioration. Laquelle est liée à la qualité environnementale du cadre de vie et la qualité de l'eau en général, d'autant que la nappe phréatique affleure régulièrement en différents points.
Du point de vue de la qualité des eaux, les principales sources de pollution sont :
- le traitement des eaux usées issue des secteurs résidentiels,
- certains modes de culture employant des substances polluantes.

Le problème de l'assainissement est un enjeux très important pour l'évolution de la commune de Rully. Le projet de réalisation d'une station d'épuration est en cours d'étude. Sa réalisation est programmée.

Malgré les inondations notoires qu'a connues la commune de Rully, que ce soit par remontées de la nappe phréatique ou par excès de ruissellement, la commune n'est soumise à aucun PPRI. Le SAGE de la Nonette définit à grande échelle les principales orientations pour lutter contre ces risques. Une amélioration des dispositifs hydrographiques est envisagée dans le cadre du PLU.

La gestion des déchets revient à la communauté de communes qui organise la collecte et met à la disposition des habitants un réseau de déchetteries pour la valorisation et le recyclage des déchets (Programme VERDI).

Enjeux

- ***La bonne gestion de la ressource en eau***
- ***La protection des espaces naturels sensibles***

Orientations

- ***Garantir la qualité de l'eau de l'Aunette, améliorer la qualité des eaux de la nappe phréatique***
- ***Résoudre la question de l'assainissement***
- ***Prévenir efficacement des risques d'inondation***

III- Paysage et patrimoine

Le paysage et le patrimoine sont les principales clefs d'entrées de l'étude paysagère réalisée sur la commune.
La phase 1 : « Compréhension du site d'inscription du village » et la phase 2 : « Analyse des paysages bâtis et des évolutions du tissu », restituent de façon détaillée l'ensemble du diagnostic effectué.
Néanmoins, afin de permettre une lecture fluide de cette partie du rapport de présentation (état initial du site et de l'environnement) et de pouvoir en synthétiser plus facilement les différents aspects, sont restituées dans les pages qui suivent, les principales thématiques de l'étude urbaine concernant le paysage et le patrimoine de la commune.

III.1 La structure du territoire

Les limites du territoire communal

Le territoire communal a une superficie de 15,45 km2.
Il s'étend entre les axes de la RD1324 au Sud, et de l'ancienne chaussée de Brunehaut, au Nord-Ouest.
Il s'appuie à l'ouest sur le vallon du rue de l'Aunette.
La ligne de TGV Nord et la ligne à Haute Tension qui traversent le territoire à l'est, constituent une frontière tangible qui marque les paysages de l'est de la commune.

Structure viaire

Les voies sont structurées en réseau convergent vers le village de Rully, est implanté approximativement au centre du territoire communal. Le village constitue ainsi le carrefour de trois voies départementales :
- la RD 582 d'ouest/sud-ouest en est/nord-est, qui relie Rully à Bray,
- la RD 100 qui relie RD 1 324 (ancienne RN 324) à Raray au Nord,
- La RD 113 du sud-ouest au nord-est, qui relie Montépilloy à Néry.

Le hameau de Bray, relié à Rully par la RD582, est traversé par la RD 134 reliant Brasseuse, au nord, à Barbery au sud.
Depuis la place centrale du village, une rue dessert la partie ouest du hameau puis se termine en un chemin de terre pour rejoindre la chaussée Brunehaut, qui aujourd'hui est un simple chemin de desserte agricole et de promenade.

Le réseau viaire s'appuie sur la RD 1324, qui est une voie de communication importante, entre Senlis et Crépy-en-Valois.

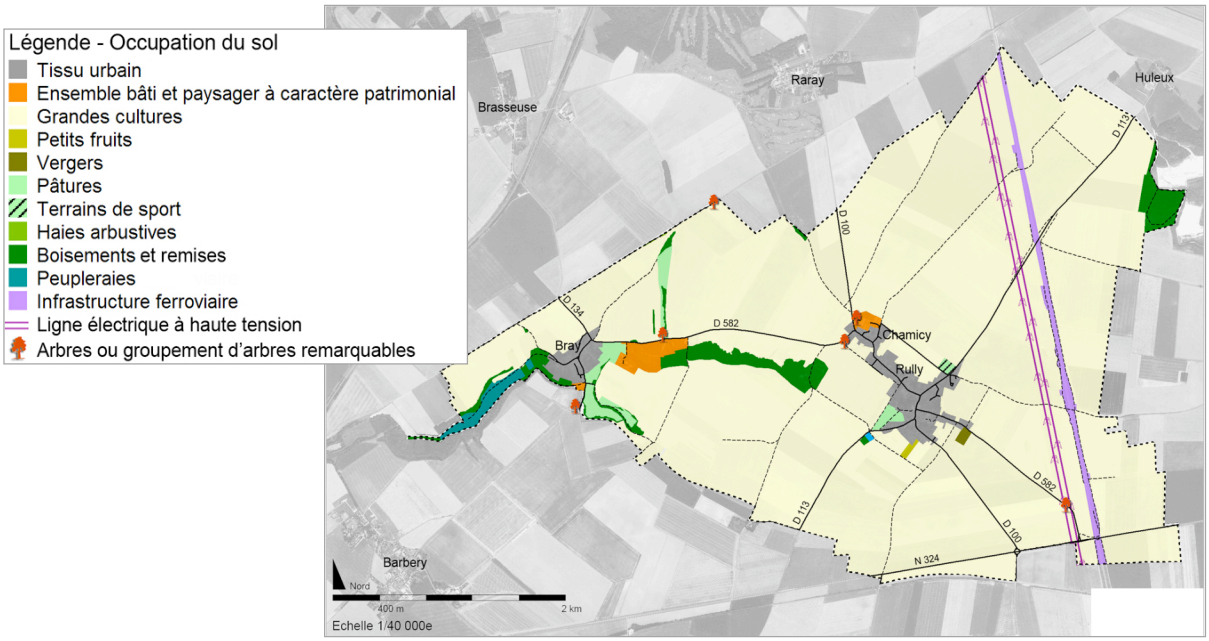
Outre les départementales qui traversent le village, le territoire communal est desservi par de nombreux chemins vicinaux, ruraux ou communaux. Certains sont d'échelle intercommunale et parfois anciens (chaussée Brunehaut). D'autres sont à l'échelle du territoire communal et desservent le parcellaire agricole à grande maille. Ils sont empruntés par les agriculteurs pour aller aux champs ou pour couper au travers de la campagne.
Leur particularité est d'être, pour la plupart, non asphaltés mais carrossables à faible allure.
Ces nombreux chemins offrent des points de vue accessibles sur les paysages de la commune.

La ligne de TGV Nord traverse le territoire du nord au sud. Elle est doublée d'une ligne à haute tension (double rangée de pylônes) et constitue une coupure territoriale.

Mode d'occupation des sols

Le territoire communal est en majeure partie occupé par les grandes cultures. Le parcellaire des espaces cultivés est constitué de parcelles de grande taille organisées suivant une structure radioconcentrique, en fonction du village de Rully et perpendiculairement aux voies convergentes.
À l'est de la commune, l'unique boisement est constitué de la couverture forestière du Mont Cornon.
Le végétal sur le plateau de grande culture est rare : quelques haies et plusieurs arbres isolés.

La vallée de l'Aunette présente des herbages bordés de haies arbustives et arborées ainsi que des boisements de divers types : peupleraies, boisements humides, boisements de coteau. Elle comprend aussi des parcs paysagers (jardins privés, domaine du Prieuré).



Les deux villages sont bordés de jardins particuliers. Un verger est présent à l'est du village de Rully.
Quelques potagers, vergers et pâtures constituent autour de Rully un parcellaire de transition, discontinu. Cette couronne végétale qui semble avoir été beaucoup plus importante est constituée pour l'essentiel de pâtures entourées de murs, aujourd'hui en grande partie disparues.



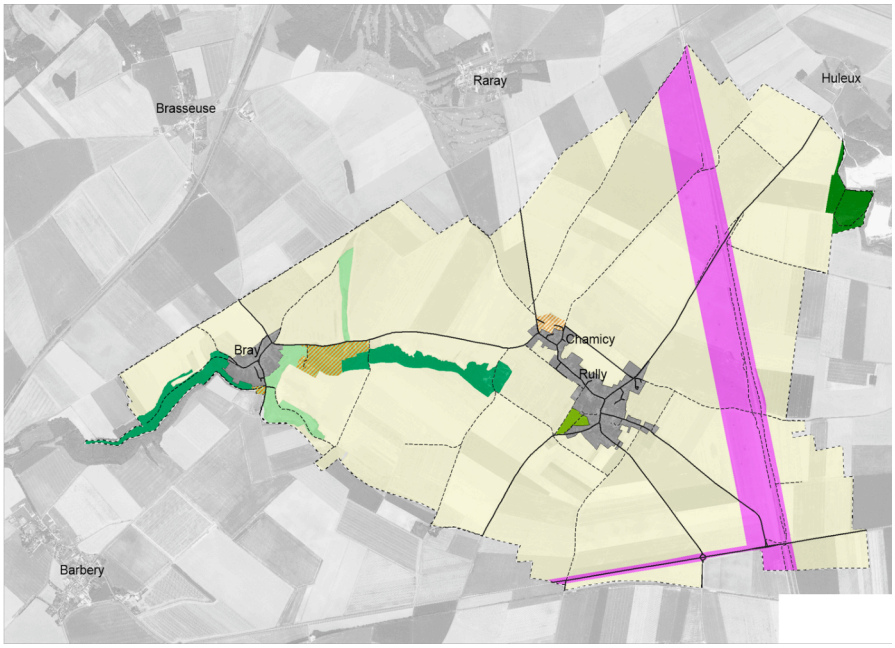


Occupation parcellaire – village de Rully

III.2 Les paysages ruraux et naturels

La différenciation des milieux naturels et l'occupation du sol conduisent à distinguer trois grandes entités paysagères à l'échelle du territoire de Rully : les paysages de buttes boisées, les paysages de plateau, et les paysages de vallon humide.

Carte étude urbaine



- Ensemble bâti et paysager à caractère patrimonial de plateau
- Ensemble bâti et paysager à caractère patrimonial de vallée
- Paysage de butte boisée
- Paysage de plateau de couronne herbagère
- Paysage de plateau de grandes cultures
- Paysage de plateau de grandes cultures avec forte présence des infrastructures
- Paysage de vallée humide boisée
- Paysage de vallée humide pâturée
- Tissu urbain

Les paysages de buttes boisées

Les reliefs boisés extérieurs au territoire communal (buttes témoin) constituent des masses qui jouent le rôle de repères dans le grand paysage. Le Mont Cornon est l'unique butte présente sur le territoire de Rully, mais les buttes de Montépilloy, la Montagne de Rosières, le Mont Pagnotte, butte de Raray, constituent un fond de scène paysager qui caractérise fortement le paysage du plateau.

Les paysages de plateau

Ce dernier est représentatif des paysages ouverts de grandes cultures rythmés par des formations végétales de taille réduite : haies arbustives et arborées le long de la Chaussée Brunehaut et de la Vallée au Gué, grand noyer en limite communale sur la chaussée Brunehaut, grand chêne le long de RD582 au niveau de la vallée au Gué, arbre de la Houatte à proximité de la ligne de TGV au sud-est...
Le village de Rully implanté à cheval sur le léger relief qui sépare deux thalwegs, a une silhouette très présente et reconnaissable à l'émergence de son château d'eau et à celle du clocher de son église.
Il existe cependant un contraste entre les paysages agricoles situés à l'ouest ou à l'Est du territoire : à l'ouest, le paysage de grandes cultures a un caractère patrimonial marqué notamment par la ferme remarquable de Chamicy, tandis qu'à l'est, le paysage de champs ouverts est marqué par la présence des grandes infrastructures (TGV et ligne à haute tension).

L'Aunette qui prend sa source non loin de Rully, constitue le lien tangible qui relie le village et son hameau, Bray.

Les paysages de vallon humide

Le vallon du ru de l'Aunette, crée un événement fort dans le relief et le paysage. Il accueille le hameau de Bray, et conditionne l'infrastructure viaire dans cette partie du territoire. Le hameau est implanté à flanc de coteau et domine le vallon. La diversité des paysages et leur richesse sont à la fois surprenantes et remarquables.
L'alternance de boisements, de prairies humides, de marais, tranche avec le paysage très homogène de grandes cultures qui fait l'identité de Rully. L'ensemble bâti du Prieuré et son domaine, la petite église perchée, le cimetière orné d'un vieux cèdre donnent également aux paysages de Bray un fort caractère patrimonial.

Les trois types de paysages peuvent se décliner en micro-paysages selon leur caractère : patrimonial, boisé ou bien ouvert (grandes cultures, pâturages).
On distingue ainsi huit catégories de micro-paysages. (cf carte étude urbaine)

La présence conjuguée de paysages de grandes cultures, de reliefs boisés, de domaines et d'infrastructures traversant les paysages ruraux est représentative des caractères identitaires du Valois Multien.
Le ru de l'Aunette avec la présence de pâtures et de boisements humides apporte au territoire communal une diversité paysagère remarquable.

III.3 Les paysages bâtis

Morphologie urbaine

La trame viaire

La trame viaire de Rully présente une structure en arborescence. L'axe constitué par la rue de la Tannerie, la Grande Rue et la rue de Chamicy, constitue l'axe principal à partir duquel partent les rues secondaires (rue de Bouleux, rue de Conce, rue du Vignet, rue du Bout du Trou).
À l'origine de cette structure, l'existence de deux noyaux urbains (Rully et Chamicy) reliés par la longue rue de Chamicy.
Sur cette ossature se greffent des voies secondaires en impasse. C'est notamment le cas dans les lotissements récents (impasse de Marly, rue Saint Germain, impasse du Noyer).
Une sente et des chemins ruraux complètent la trame viaire : ils relient des voies secondaires et permettent de créer des liaisons directes en périphérie du village. L'ensemble de ces chemins mis en réseau, constitue un « tour de ville », incomplet au nord.
La trame viaire de Bray s'organise autour de trois branches dont l'une se termine (au sud-ouest) par un chemin relié à la chaussée Brunehaut.

La trame parcellaire

À Rully comme à Bray, le parcellaire « commun » s'organise en lanières autour de la trame des voies. Le parcellaire ample des grandes fermes à cour, vient structurer ces organisations linéaires pour former une tache urbaine très proche de celle donnée par la structure du village.
On peut distinguer quatre types de parcellaires :
- le parcellaire villageois, composé de parcelles longilignes, de petite taille, orientées perpendiculairement aux voies de communication,
- le parcellaire de cœur d'îlot et de périphérie villageoise, composé de parcelles de taille intermédiaire, polymorphes mais conservant une orientation orthogonale par rapport aux voies de communication. Elles résultent de multiples subdivisions d'un parcellaire de grande taille,
- le parcellaire pavillonnaire, de composition plutôt récente, se caractérise par une certaine isomorphie : il est peu ou pas orienté par rapport à la trame viaire et présente, pour ses parties les plus récentes, une régularité de taille,
- le parcellaire agricole (incluant les fermes), composé de grandes et de très grandes parcelles.



Carte des typologies parcellaires avec représentation des murs de clôture ou des haies.

La trame viaire du village de Rully présente une structure en arborescence avec un axe principal à partir duquel partent les rues secondaires, voies reliant les villages voisins.
À Rully comme à Bray, la forme urbaine « en village-rue », est très proche de cette ossature.

Le tissu bâti

Très liés aux caractéristiques du parcellaire, trois grands types de tissu bâti composent le village. Il s'agit :
- du tissu « villageois » de centre ancien, caractérisé par un front bâti continu composé de murs gouttereaux et doublé de bâtis de cœur d'îlot,
- du tissu que l'on appellera tissu «de faubourg», composé d'un mélange de murs pignons, de murs gouttereaux et de murs de clôtures formant une continuité bâtie sur rue mais avec un épanelage très irrégulier,
- du tissu pavillonnaire composé de bâti implanté en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

Le bâti continu de centre ancien se distingue par son homogénéité, elle-même liée aux caractéristiques suivantes :
- une continuité bâtie,
- un bâti majoritairement ancien,
- une alternance de bâti à usage d'habitation et à usage agricole,
- des hauteurs sur rue souvent élevées par rapport à la moyenne villageoise,
- la présence très marquante du bâti à cour,
- une orientation du bâti déterminée en fonction de l'ensoleillement et des vents : ouverture des cours au sud, fermeture côté nord et ouest, orientation préférentielle des habitations à l'est...



Le bâti continu du centre-bourg est caractérisé par la présence des fermes à cour qui rythment l'alignement des maisons de villes.

Le bâti de «faubourg» se distingue par :
- de nombreuses additions et suppressions. Le bâti ancien ayant été fortement recomposé depuis le XIXe siècle,
- le bâti est exclusivement à usage d'habitation, bien qu'il comprenne quelques anciennes fermes,
- des hauteurs sur rue variables mais plutôt dans la moyenne du village (R+combles / R+1),
- une forte alternance de murs gouttereaux et de pignons en saillie sur la rue,
- un bâti souvent en retrait de sa limite avec la rue avec des murs de clôture, souvent anciens et moins élevés qu'au centre ville, prenant le relais du bâti sur rue et assurant une certaine continuité sur la rue.



Le tissu de type « faubourg » est caractérisé par sa continuité sur rue souvent assurée par des murs de clôture et une diversité de typologies bâties ou parcellaire plus importante qu'ailleurs dans le village.

Le bâti de type pavillonnaire se distingue par son homogénéité, liée aux caractéristiques suivantes :
- Il s'agit exclusivement d'un bâti récent,
- il s'agit exclusivement de bâti à usage d'habitation,
- la hauteur des maisons est très homogène,
- une forte prédominance de bâti détaché de ses limites.

L'une des particularités du pavillon de lotissement est en effet d'être en retrait par rapport à l'alignement sur l'espace public. Le tracé sinueux des rues de desserte détermine en outre des implantations très variées et sans lien avec l'orientation cardinale.



Deux types d'implantations du bâti récent, caractéristiques de Rully et Bray : aux entrées de village, ou bien sous la forme de lotissement exploitant l'ancien parcellaire de cœur d'îlot : ici lotissement de l'impasse du Noyer à Rully.

Trois types de tissu bâti composent le village : le tissu de centre bourg, dense et continu, le tissu de type faubourg et le tissu pavillonnaire.

Paysage des entrées de village

Les entrées de village aussi bien à Bray qu'à Rully ont supporté une part importante de l'urbanisation des vingt-cinq dernières années.
Certaines entrées de villages conservent aujourd'hui des qualités paysagères remarquables. Il s'agit en particulier :
- de l'entrée de Bray depuis la RD 1 324, par le cimetière, depuis lequel la descente vers le fond du vallon constitue une séquence de découverte du site remarquable.
- de l'entrée de Rully en venant de Raray, avec la perception lointaine de la ferme de Chamicy et de ses grands arbres.
- de l'entrée de Rully en venant de la RD 1 324 qui présente des qualités spatiales intéressantes, car malgré la présence de bâti récent, le parcours d'entrée est à la fois progressif et cohérent. Il permet de percevoir très distinctement l'implantation du village sur le relief qui sépare deux thalwegs, avec le château d'eau au point haut et le village ancien niché dans le creux du fond de Beaurain.
- de l'entrée de Rully par la RD 582 en venant de Bray, où une succession de transitions douces assurent le passage de l'espace agricole à celui du village. L'impact du bâti récent est atténué par la présence de murs anciens en pierre qui assurent une transition avec le bâti ancien.



Impact paysager des maisons récentes construites à l'entrée de Bray et co-visibilité très forte avec le Prieuré

Néanmoins plusieurs autres entrées de village sont aujourd'hui marquées par un développement urbain qui n'a pas tenu compte de la vulnérabilité propre aux entrées de bourg.

L'exemple de Bray est particulièrement significatif :
Bray est initialement un village de coteaux, tapi dans le relief. Des constructions récentes le long de la RD 134 tendent aujourd'hui à «coloniser» les bords de plateau, détruisant la cohérence d'implantation qui faisait l'identité du hameau.
L'entrée de Bray depuis Rully mais aussi les entrées de Rully depuis la RD 100 au sud, depuis la RD 113 au nord-est et depuis la RD 582, sont aujourd'hui très altérées par les constructions récentes et nécessiteraient un travail de requalification et de paysagement.

Les entrées de villages sont de qualités paysagères inégales :
- quatre entrées préservées, aux qualités paysagères remarquables
- quatre entrées altérées par les constructions récentes

Paysage intérieur du village et du hameau

L'espace des rues à Rully est très cadré par le bâti (murs et constructions). Les quelques ouvertures vers les champs prennent d'autant plus de force qu'elles sont rares : c'est le cas de l'ouverture de la place Marcel Geneste qui marque également un « seuil » entre deux entités du village.

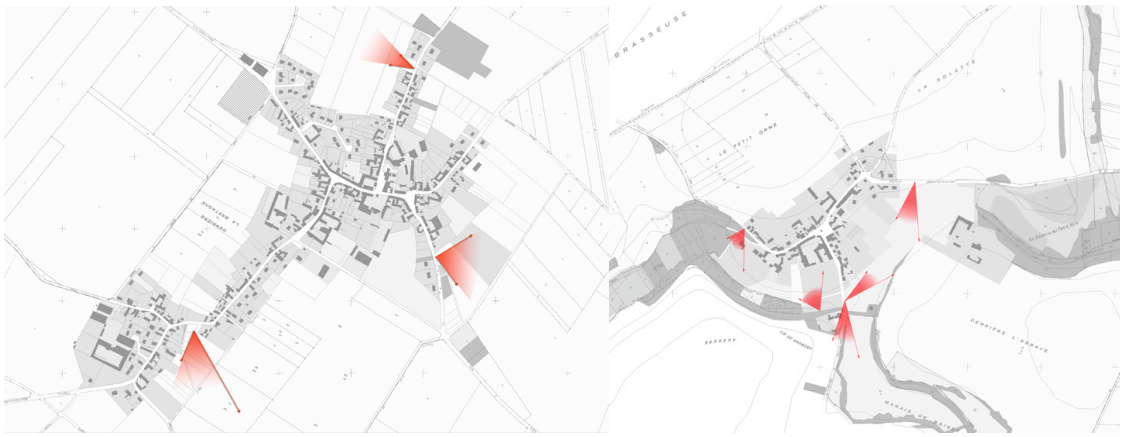
Cette continuité des limites minérales le long des rues est l'un des caractères identitaires du village. Les limites végétales, plus rares, complètent ce dispositif (notamment au niveau des implantations récentes).

Le paysage intérieur de Bray présente des caractéristiques assez semblables à celles de celui de Rully : un espace minéral très fermé avec des rues parfois plus étroites qu'à Rully. Il n'y a pas d'ouvertures vers l'espace agricole ou vers la vallée depuis l'intérieur du hameau.
Cependant, il existe depuis sa périphérie quelques vues assez caractéristiques du paysage de Bray. Parmi ces dernières, notons les ouvertures visuelles depuis les sorties du village vers la vallée humide. Notons également les vues depuis l'église et le chemin longeant l'Aunette vers le hameau lui-même ou vers le prieuré.
Ce sentier apparaît comme un lieu privilégié de perception de Bray et de son site.

Plusieurs éléments bâtis (château d'eau et clocher de l'église) ou végétaux (arbres de la ferme de Chamicy) constituent des «repères» à l'échelle du village.
Visibles depuis les rues et depuis les jardins privés, ces éléments jouent également un rôle identitaire renforçant pour les habitants, le «sentiment d'appartenance» (voir notamment, les vues depuis le lotissement de l'impasse du Noyer).



1. La rue principale de Bray : une vue représentative du « paysage intérieur » du hameau et du village.
2. L'ouverture de la place Marcel Geneste : une des rares vues vers l'espace agricole en même temps qu'une « coupure urbaine » nécessaire pour conserver la mémoire et l'identité de l'ancien hameau de Chamicy



Rully et Bray : ouvertures visuelles

Un paysage intérieur très fermé qui rend d'autant plus précieuses les rares ouvertures vers l'espace ouvert agricole.
Des entrées de villages aux qualités paysagères inégales avec notamment deux entrées remarquables à préserver et quatre entrées déqualifiées par l'urbanisation le long des voies, qui nécessiteraient un travail de paysagement.

Les espaces publics

Il n'y a pas de grande place à Rully, mais un espace public essentiellement représenté par l'emprise de la rue qui subit quelques variations tout au long de son parcours. Ces dilatations ponctuelles créent parfois de micro-espaces (liés par exemple au passage des eaux de ruissellement, tel que l'exutoire de la rue de la Tannerie marqué par un érable) «lieux» qui rythment le linéaire des rues du village.
Parfois, un élargissement plus spacieux (le plus souvent au niveau d'un croisement de rues) regroupe des activités : commerces, services ou équipements publics (c'est le cas de la «place de la Tannerie).
L'espace libre est généralement dédié au stationnement automobile.
Le traitement de ces espaces (presque toujours de l'enrobé assez fatigué), traduit une pratique intense et essentiellement routière. Il influence de façon négative l'aspect général du village.
En effet, aucun espace réellement qualitatif n'accompagne les édifices publics (église, mairie).

La place de l'église est un simple rectangle servant d'aire de stationnement et bordé sur un côté par la rue et sur l'autre par un front bâti en continuité de l'édifice religieux.

L'espace public sur lequel donnent la mairie, l'école et la poste, est traversé par la rue principale. La présence végétale y est réduite à un alignement de tilleuls le long de la rue et de l'aire de stationnement qui signale la présence de la mairie.

La place Marcel Geneste est un vide parcellaire donnant sur la rue de Chamicy. La qualité de cet espace est liée à sa relation avec le paysage des grandes cultures et à la présence d'une mare.

À Bray comme à Rully, le végétal est peu présent sur l'espace public. Cependant, il prend parfois valeur de point de repère, tels les grands conifères du cimetière à l'entrée sud de Bray par exemple.
Il aide à différencier les rues que leur caractère très minéral rend parfois monotones. À Rully, l'érable planté au croisement de la rue du Bouleux et de la Grande Rue, est à la fois l'élément d'identification de ce lieu et aussi un point focal dans les perspectives de ces deux rues.



Place de l'Eglise de Rully, Place centrale de Bray. Erable au croisement de la rue du Bouleux avec la Grande rue.

Le village de Rully possède trois pôles de regroupement des services et commerces sur la voie principale de la ville, générant des déplacements et des regroupements d'usagers. Il s'agit :

1. du pôle constitué par l'ancienne poste, la mairie, la bibliothèque, les écoles et l'arrêt du bus scolaire.
2. du pôle commerçant constitué de la boulangerie, du tabac-brasserie et du relais-poste
3. du pôle sportif constitué de deux salles couvertes situées à proximité du stade.

Les déplacements piétonniers sont surtout liés au fonctionnement scolaire qui génère également une forte demande de stationnement.
Globalement, le long des rues de Rully, les proportions de la chaussée priment sur celles des trottoirs.
L'étroitesse de l'emprise générale ne permet pas d'y installer du stationnement linéaire (même ponctuellement).
La circulation des piétons est donc souvent dangereuse, d'autant que la rue principale reçoit un trafic important, en particulier celui des poids lourds en provenance des carrières de Beaulieu (100 V/J).

On peut observer deux types de stationnements :
- le stationnement résidentiel,
- le stationnement bref, lié aux commerces ou services (une majorité des habitants de Rully venant en voiture à l'école ou au tabac même s'ils habitent plus ou moins à proximité).
Ce dernier pose des problèmes de circulation et de sécurité, notamment à proximité des lieux à usages multiples.
Du fait de la taille des rues ou des pics de circulation (rythmés par les heures de rentrées et de sorties scolaires). Certains secteurs de Rully deviennent des lieux de conflits d'usage.



Conflits d'usage au moment de la sortie des classes à Rully.

Le centre du hameau de Bray est aussi le point de croisement de la route principale et d'une voie de desserte. Cet espace d'aspect simple est divisé en deux parties :
- une petite place triangulaire plantée d'un alignement d'arbres et délimitée par un angle bâti.
- l'espace dédié à la circulation qui s'opère curieusement autour d'un édicule en briques faisant office d'abri bus.
L'emprise des chaussées au niveau du croisement des rues occupe donc une place importante.
Dans le hameau, un terrain enherbé permet aux jeunes habitants de se rassembler.

Bray ne possède pas de pôle d'usage qui lui soit propre, le hameau utilisant les services du village de Rully. De plus, certains commerçants de Rully (le boulanger et le boucher) assurent une «tournée» des villages alentour et desservent Bray. La plupart des déplacements internes sont liés aux rythmes de la vie scolaire. Le car de transport (Crépy - Senlis) et le bus scolaire s'arrêtent au centre du hameau et centralisent les déplacements piétonniers.

À Bray comme à Rully, les circulations piétonnières sont souvent malaisées le long des axes principaux. Certaines portions de trottoirs sont impraticables.
Par contre, les chemins ruraux sont utilisés pour les promenades pédestres, à vélo ou à cheval...

Des espaces publics au traitement routier et banalisé, dont certains mériteraient une requalification.
Des conflits d'usage liés à la faiblesse des aménagements piétonniers et au trafic des automobiles et poids lourds souvent dangereux.

III.4 Le patrimoine communal

Le patrimoine remarquable

Trois édifices font aujourd'hui l'objet d'une protection au titre des monuments historiques :
- l'ancien prieuré Saint-Victor de Bray datant du milieu du XIII^{e} siècle.
Caves voisines et vestiges situés au Nord de la chapelle : inscrite MH (arrêté du 8 avril 1926)
Chapelle et pigeonnier : classée MH (arrêté du 7 décembre 1943).
- l'église de Rully datant du 10^{e} siècle : classée MH.
- l'église de Bray datant du 12^{e} siècle : inscrite MH (arrêté du 23 février 1951)

À l'intérieur de Rully et depuis ses environs, le village est identifiable par le clocher de son église très particulier. Il s'agit d'un clocher central de style roman, à la fois irrégulier et massif, qui se développe en une pyramide de pierre hexagonale hérissée de clochetons et de fenêtres à frontons.

La ferme à cour est l'une des typologies bâtie représentative du village. Certaines sont remarquables, telle que la ferme de Chamicy. L'ancienne ferme à cour située en face de la mairie et aujourd'hui reconvertie en habitat, comporte en particulier un bâtiment très imposant datant du 16^{e} siècle, dont le pignon borde la rue de Chamicy.
À l'est du village, à l'emplacement de la ferme de la Houatte aujourd'hui démolie, existait vers le 12^{e} ou le 13^{e} siècle, un château cité sous le nom de château de la Grange Saint Arnoult.

À Bray, l'église, le cimetière et le prieuré installés à l'extérieur du hameau, sur des lieux qui dominent le vallon, constituent un patrimoine remarquable en même temps que des repères paysagers majeurs.
Depuis le prieuré, campé sur le coteau sud, les vues embrassent le vallon. L'église perchée est accessible par un escalier qui s'enroule autour de la butte qui lui sert d'assise. Le cimetière implanté en bordure du plateau dans un virage de la route, marque un seuil très fort de l'approche de Bray depuis le sud du territoire.
Chacun de ces édifices, à sa manière, est remarquable tant pour ses qualités patrimoniales que pour sa relation au paysage.

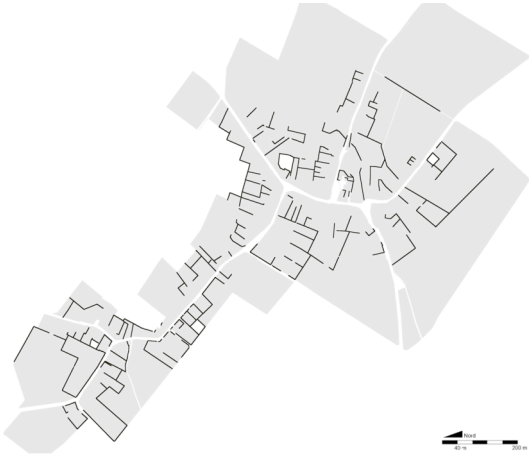


L'église de Bray, Le clocher de l'église de Rully, Le Prieuré de Bray

Le patrimoine identitaire

Le bâti à cour constitue une typologie bâtie remarquable et très caractéristique de la structure urbaine de Rully (et du hameau de Bray).
Les petits ouvrages hydrologiques : fossés, avaloirs, caniveaux... constituent à Rully un patrimoine précieux parce que représentatif de l'identité du village.
À Bray, ce sont les sources et les ouvrages liés à l'eau courante (ponts, passerelles, ruisseaux...) qui caractérisent le mieux le hameau.
Le réseau des murs, en particulier à Rully, constitue un caractère identitaire du village. Ce réseau est composé de clôtures de grande qualité, il a aussi un pouvoir intégrateur qui permet des transitions plus douces entre bâti ancien et implantations récentes.

Les paysages étant à dominante ouverts, ils offrent à l'échelle du territoire de nombreux points de vue vers des repères paysagers. Ces derniers sont des éléments qui marquent les paysages de leur présence et permettent notamment de s'orienter. Ils sont de nature bâtie (château d'eau, ligne de TGV) ou végétale (frondaisons des boisements de l'Aunette, arbre de la Houatte, noyer de la Chaussée Brunehaut ...).



Le réseau des murs



Le bâti à cour

Rully et Bray se distinguent par la qualité de leur patrimoine bâti et paysager. À ce titre, le réseau des murs, et le petit patrimoine lié à l'eau, bien que parfois négligés, méritent une attention particulière.
Le patrimoine bâti est également remarquable, notamment les fermes à cour, nombreuses à Rully comme à Bray. Trois édifices font aujourd'hui l'objet d'une protection au titre des Monuments historiques.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Synthèse

En termes de paysage, la présence conjuguée de grandes cultures, de reliefs boisés, de domaines et d'infrastructures traversant les paysages ruraux, est représentative des caractères identitaires du Valois Multien. À l'échelle du territoire communal, le ru de l'Aunette avec la présence de pâtures et de boisements humides apporte une diversité paysagère remarquable.

A Rully comme à Bray, la morphologie urbaine est organisée sur une structure viaire en arborescence. Les formes bâties sont très proches de cette ossature : le tissu bâti s'organise sur une seule épaisseur de parcelle le long des voies.
Trois types de tissu bâti se distinguent : le tissu de centre bourg, dense et continu, le tissu de type faubourg et le tissu pavillonnaire récent, qui apparaît en contraste de ces formes anciennes.
Le paysage intérieur est très fermé, les rares ouvertures vers l'espace ouvert agricole sont d'autant plus précieuses.
Enfin, les entrées de villages ont des qualités paysagères inégales : Rully comprend deux entrées remarquables à préserver et quatre entrées apparaissent déqualifiées par l'urbanisation le long des voies : elles nécessiteraient un travail de paysagement.
Ainsi, de façon générale, les différents espaces publics ont un traitement routier et banalisé auquel s'ajoute des conflits d'usage liés à la faiblesse des aménagements piétonniers et au trafic des automobiles et poids lourds souvent dangereux. Des actions de requalification pourraient être envisagées en faveur des piétons et dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine bâti.

En effet, Rully et Bray se distinguent par la qualité de leur patrimoine bâti et paysager. À ce titre, le réseau des murs et le petit patrimoine lié à l'eau, bien que parfois négligés, méritent une attention particulière d'autant que la présence de l'eau et d'une source utilisée pour l'alimentation en eau potable de la commune est caractéristique à Rully.
Le patrimoine bâti est également remarquable, notamment les fermes à cour, nombreuses à Rully comme à Bray témoigne du riche passé agricole de la commune. Trois édifices font aujourd'hui l'objet d'une protection, au titre des Monuments historiques. Plusieurs associations d'habitants se préoccupent activement de la préservation de ce patrimoine.

Enjeux

- ***La préservation des caractères identitaires de la commune***
- ***L'amélioration et la valorisation des lieux déqualifiés***
- ***Construire demain dans le respect du paysage***

TROISIÈME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU PADD

I- Rappel des principaux éléments du diagnostic

La situation de la commune de Rully en fait un lieu de vie attirant pour ceux qui choisissent de s'écarter des centres urbains et bénéficier d'un cadre de vie serein et favorable à l'épanouissement familial.
Cette dynamique, qui a commencé au début des années 1980 et liée principalement au développement du pôle de Roissy Charles de Gaule a entraîné une transformation significative de la commune, dont la population a augmenté de 30 % pendant cette période.
Depuis, le village a su se moderniser, dans la mesure de ses moyens, pour pallier aux besoins fondamentaux de la population renouvelée. Le mode de fonctionnement traditionnel du village a été préservé (organisation des activités collectives autour de la structure de la Mairie/Ecole communale/Salle des fêtes, maintien des commerces traditionnels…).

Cependant, les études de diagnostic effectuées indiquent que le mode de croissance récent de Rully a eu d'autres effets moins positifs, que l'on peut résumer au travers des thématiques suivantes qui illustrent les évolutions en cours et les enjeux qui en découlent :

En matière de paysage :
D'un point de vue paysager, la commune bénéficie d'un contexte bâti et naturel remarquable et privilégié.
La présence conjuguée de paysages de grandes cultures, de vallons humides, de reliefs boisés, et d'infrastructures traversant les paysages ruraux, présente une diversité et une identité qui reflète bien celle des paysages du Valois Multien.
A la différence du hameau de Bray niché au fond du vallon de l'Aunette, le village de Rully est entouré de champs ouverts et se situe au croisement de nombreuses départementales, ce qui démultiplie les points de vue vers le village et rend d'autant plus sensibles les franges et les entrées du village.
On constate précisément une dégradation de ces limites, en particulier à Bray et aux entrées de Rully, La relation entre espace bâti et espace agricole tend à se durcir et à s'appauvrir en raison de la disparition progressive du parcellaire de transition (vergers, potagers…) mais aussi par un manque de prise en compte du paysage d'inscription dans les projets de constructions nouvelles.
Deux entrées remarquables (entrée de Rully par la RD 100 en venant de Raray et entrée de Bray par la RD 134 en venant de Barbery) méritent une protection, alors que quatre de ces entrées sont aujourd'hui déqualifiées par des constructions récentes et nécessiteraient des aménagements paysagers pour assurer une meilleure transition avec l'espace agricole.

En matière d'urbanisme :
Les structures urbaines de Rully et de Bray sont comparables, réseau de voies arborescent avec un bâti majoritairement aligné sur un seul rang le long des rues. Trois types de tissus sont identifiables :
Le tissu de centre bourg dense et continu, le tissu de type faubourg semi continu et un tissu pavillonnaire récent qui contraste avec les deux précédents.
L'espace public se résume presque uniquement à l'espace des rues qui parfois se dilatent pour former une placette. Le paysage intérieur très fermé, ménage cependant quelques ouvertures vers les paysages lointains. L'une d'elles, la place Marcel Geneste, assure une coupure d'urbanisation entre Rully et l'ancien hameau de Chamicy.

Le village de Rully et le hameau de Bray se distinguent également par la qualité de leur patrimoine bâti, constitué de maison en pierres reliées par un réseau de murs de hauteurs variables en fonction de la densité du tissu urbain. Les grandes fermes à cours, encore nombreuses, témoignent de l'identité et de l'histoire agricole de Rully.
Le réseau des murs qui s'étend à l'intérieur du parcellaire, ainsi que le petit patrimoine rural, en particulier lié à la présence de l'eau (lavoirs, franchissement, caniveaux…) méritent d'être repérés et protégés.

Plusieurs bâtiments remarquables font aujourd'hui l'objet d'une protection au titre des monuments historiques ; mais la conscience de ce qui fait la qualité et la singularité des paysages bâtis et naturels de Rully demande à être mieux partagée par la population.

En matière d'environnement :
Rully est installé à la naissance de la vallée de l'Aunette. Le territoire communal est parcouru de nombreux fonds, généralement secs, mais dont le rôle n'est pas négligeable lors de fortes précipitations. D'autant qu'ont été observées dans un passé proche, de rares mais impressionnantes résurgences de nappes tertiaires. La question de l'eau est donc centrale.
L'eau qui alimente Rully et Bray provient d'un captage à la source de l'Aunette. Cette eau est aujourd'hui de bonne qualité. Néanmoins, la nappe phréatique reste un éléments sensible aux pollutions par les pesticides.
Les épisodes accidentels liés à des remontées artésiennes et la sensibilité générale du site aux questions de ruissellement et coulées de boue, nécessitent une vigilance d'autant plus forte, que de nouveaux développements urbains sont prévus.

En matière de population et d'habitat :
Si l'identité de la commune est encore agricole, cette seule activité concerne peu d'habitants et la majorité d'entre eux travaille ailleurs. Les familles anciennes d'origine rurale et les familles récemment installées dans la commune diffèrent par leurs modes de vie. Les nouveaux habitants, issus de milieux urbains et souvent d'un niveau socio-professionnel élevé, expriment des besoins croissants en matière d'équipements, que la commune ne peut que partiellement satisfaire aujourd'hui.
De telles différences existent également entre les différentes formes de l'habitat individuel : les maisons anciennes sont issues de l'histoire agricole du village, les nouvelles reflètent les modes d'urbanisation des années 1980/1990.
D'autre part, l'augmentation des coûts immobiliers (dans la région) encourage la spéculation foncière et donc la rotation rapide des nouveaux habitants.
Ce processus génère un nivellement à la fois social et culturel, excluant en particulier les jeunes. L'offre actuelle en matière d'habitat reflète ce phénomène : le parc de logements est très homogène (maisons anciennes ou récentes de 4 à 5 pièces), il existe peu de logements locatifs et aucun logement social.
S'il continue et s'amplifie, ce processus pourrait menacer la cohésion sociale de la population communale avec également le risque d'un repli communautariste que l'on observe de plus en plus souvent dans la couronne parisienne.

En matière d'activités économiques :
D'importantes mutations des activités agricoles sont actuellement en cours dans la région. Les exploitations se regroupent ou se délocalisent pour faire face à une industrialisation croissante des modes de production.
Les exploitations situées dans le centre du village et n'ayant pas de débouchés directs vers les champs sont concernées à brève échéance.
Le bâti à cour ancien situé dans le village pourrait dans les années à venir faire l'objet d'importants projets de réhabilitation qui, compte tenu des surfaces importantes qu'il représente, pourra avoir de fortes incidences sur l'évolution des paysages bâtis et sur le nombre d'habitants (si ce bâti était réaffecté en logements).
Par ailleurs, la croissance du nombre d'habitants et la nécessité de diversifier et de renforcer les activités autres qu'agricoles sur la commune, imposent une réflexion sur la nature et la localisation de ces activités.

En matière de déplacements et de transport :
La maîtrise des transports collectifs étant de la responsabilité intercommunale, le diagnostic s'est concentré sur la question des déplacements doux dans la commune. Le constat là aussi indique que des efforts doivent être consentis pour développer les itinéraires piétonniers et améliorer la sécurité des déplacements en général.

II - Enjeux et objectifs

Si les évolutions récentes ne vont pas toujours dans le sens d'un développement « durable » de la commune. Il existe cependant à Rully et à Bray, des énergies et des potentialités susceptibles de fédérer un projet d'avenir.
Il s'agit donc pour la commune de trouver un juste équilibre entre évolutions et préservation des acquis.

Les grands enjeux du PLU sont :

Paysage et patrimoine
> La préservation des caractères identitaires de la commune
> L'amélioration et la valorisation des lieux déqualifiés
> Construire demain dans le respect des paysages et de l'identité villageoise

Gestion de l'environnement
> La préservation de la ressource en eau
> La maîtrise du ruissellement
> La protection des espaces naturels sensibles

Population et logements
> Favoriser une augmentation mesurée et progressive du nombre d'habitants.
> Le rééquilibrage de l'offre de logement de façon à mieux répondre à la diversité des besoins et à favoriser une mixité sociale et générationnelle.

Activités et emplois
> Favoriser le développement d'activités compatibles avec les conditions d'accueil.
> Favoriser les mutations de l'activité agricole et son maintien dans de bonnes conditions sur le territoire de la commune.

Equipements
> Répondre à une demande forte et croissante en matière d'équipements socio-culturels

Transports et déplacements
> Chercher à limiter la croissance des déplacements en dehors de la commune
> Freiner l'influence de l'automobile, au profit d'une revalorisation générale des modes de déplacements « doux », marche à pied et vélo dans la commune elle même.

III - Les Principes du projet communal

Une identité de « village »

L'échelle actuelle de la commune permet que de nombreux habitants se connaissent.
L'école est dans ce sens un facteur d'intégration très utile, d'où l'attachement de nombreux habitants à cet équipement et leur souhait d'en assurer la pérennité : la fermeture d'une classe pourrait engager de nombreux parents à se tourner vers une offre scolaire plus large, hors de la commune. Or, la perte d'une partie de l'effectif scolaire signifierait également perte de vie sociale pour l'ensemble de la collectivité.
La présence d'équipements sportifs de qualité et son dynamisme favorise également le sentiment du collectif.
La conscience d'un bien collectif s'étend à Rully et à Bray au cadre bâti et paysager dans son ensemble. Cependant, il s'agit là d'une conscience diffuse : de nombreux habitants considèrent que leur cadre de vie est de qualité, mais cela n'a pas empêché certaines réalisations récentes d'endommager durablement le paysage communal.
Une méconnaissance, ainsi que la rotation trop rapide d'une fraction de la population, en sont probablement à l'origine. Cette tendance liée à la pression foncière importante, ainsi que la « rurbanisation »*(1) en cours, pourraient modifier durablement le cadre de vie communal, tant d'un point de vue sociétal que dans ses caractéristiques paysagères.

Au delà des actions de préservation, c'est sur la façon de mieux prendre en compte les spécificités du patrimoine communal dans les nouveaux projets, que s'interrogent les habitants-élus en charge du projet communal.

La préservation de « l'esprit de village » semble être la formule qui aujourd'hui résume le mieux l'enjeu de ce P.L.U.
La municipalité souhaite conserver le caractère villageois et rural de Rully et de Bray, sans pour autant figer le village dans son état actuel.
Le choix de la collectivité se positionne donc entre un objectif de croissance qui s'impose à tous comme le meilleur moyen de rétablir des équilibres aujourd'hui menacés et une modération justifiée par le poids des enjeux environnementaux.

Trois objectifs principaux ont été retenus pour fédérer les enjeux soulevés par le diagnostic et par l'étude urbaine :

1. Préserver la qualité et le caractère patrimonial de l'environnement naturel et bâti.

2. Maîtriser un développement qualitatif du village en modérant les effets négatifs de la pression foncière.

3. Accompagner les évolutions de l'activité agricole et encourager une diversification des autres activités économiques.

**(1) Rurbanisation : néologisme associant les mots « rural » et « urbanisation »,, qui désigne l'arrivée en milieu rural de populations venant de milieux urbains, avec comme conséquences principales l'implantation de nouveaux modes de vie en milieu initialement rural et l'intensification du phénomène de déplacement pendulaire.*
Ce processus peut aussi être à l'origine de conflits de type sociologique entre les anciens ruraux et les rurbains.

Objectif N°1 :
Préserver la qualité et le caractère patrimonial de l'environnement naturel et bâti.

Il peut générer une modification significative des paysages.

L'étude urbaine met en évidence les caractères identitaires fondateurs de la commune et susceptibles de constituer un référent pour tous projets d'aménagement ou de construction à venir.
Afin d'assurer la permanence de ces caractères liés au cadre bâti et à l'environnement. Deux types d'actions sont envisagées en fonction de l'état initial des sites : des actions de préservation et de valorisation ou des actions de requalification.

Les actions de préservation et de valorisation

Parmi les actions répertoriées dans la phase 3 de l'étude urbaine, les actions suivantes ont été retenues dans le cadre du Projet communal (synthétisées sur les 2 cartes ci-après) :

Préserver le réseau hydrographique du ru de l'Aunette

Préserver la diversité paysagère et écologique du vallon de l'Aunette et de ses affluents.

Préserver les repères paysagers bâtis et végétaux à l'échelle du territoire et dans le village

Préserver les vues caractéristiques et les ouverture visuelles depuis le village

Préserver les coupures d'urbanisation

Préserver le réseau des mares et des fossés

Préserver les qualités paysagères des silhouettes et des entrées de village

Préserver la qualité des limites et des espaces de transition

Préserver le réseau des murs anciens en pierre

Préserver le bâti remarquable

Préserver les spécificités du bâti à cour

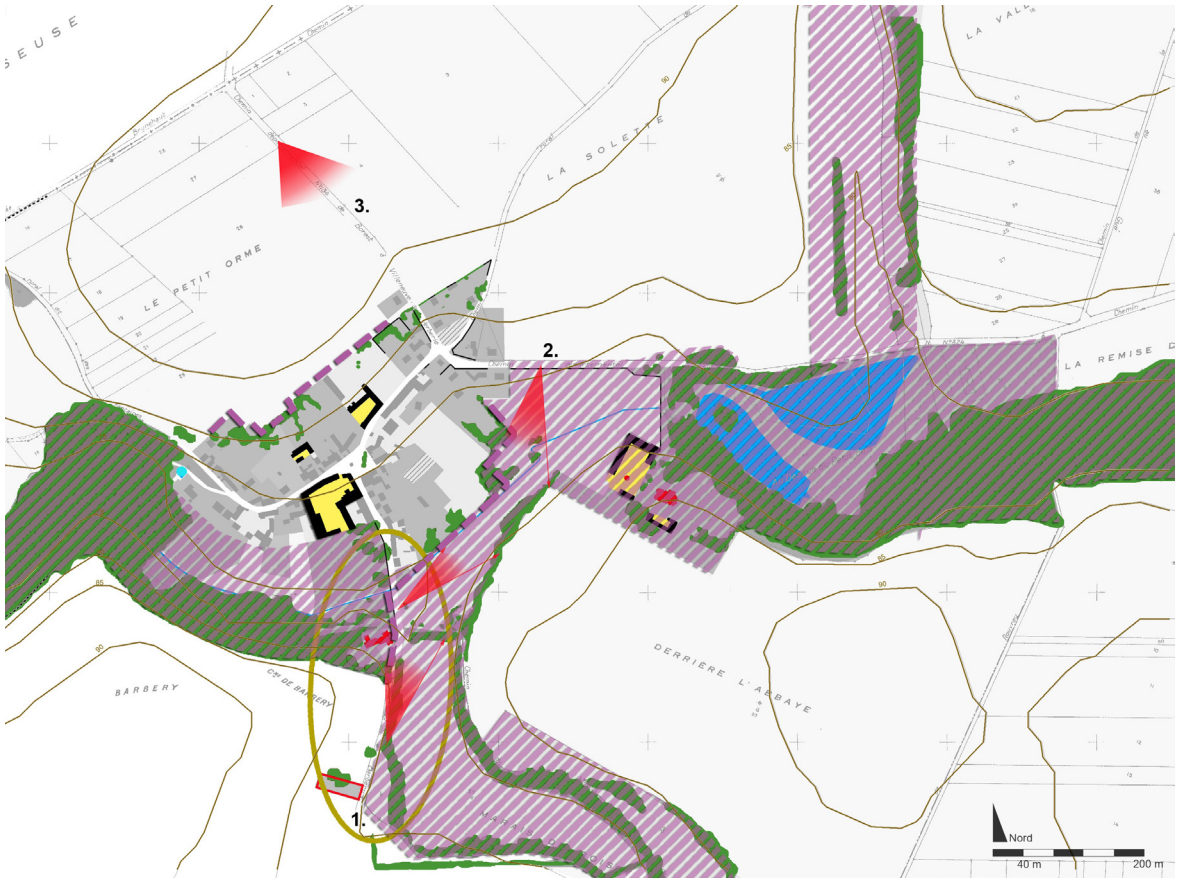
Protéger le petit patrimoine et les aménagements de voirie liés à la présence de l'eau

Mettre en continuité le réseau des sentes et des chemins.

Légende
Eléments à préserver ou à valoriser

- Murs et haies végétales à préserver ou à valoriser
- Limites à préserver
- Vallée et vallons à préserver
- Ouvertures vers l'extérieur du village à préserver
- Repères paysagers (bâti et végétal) à préserver
- Entrées de bourg à préserver
- Petit patrimoine rural à préserver
- Ouvrages et patrimoine liés à la présence de l'eau à préserver ou à valoriser.
- Bâti à cour



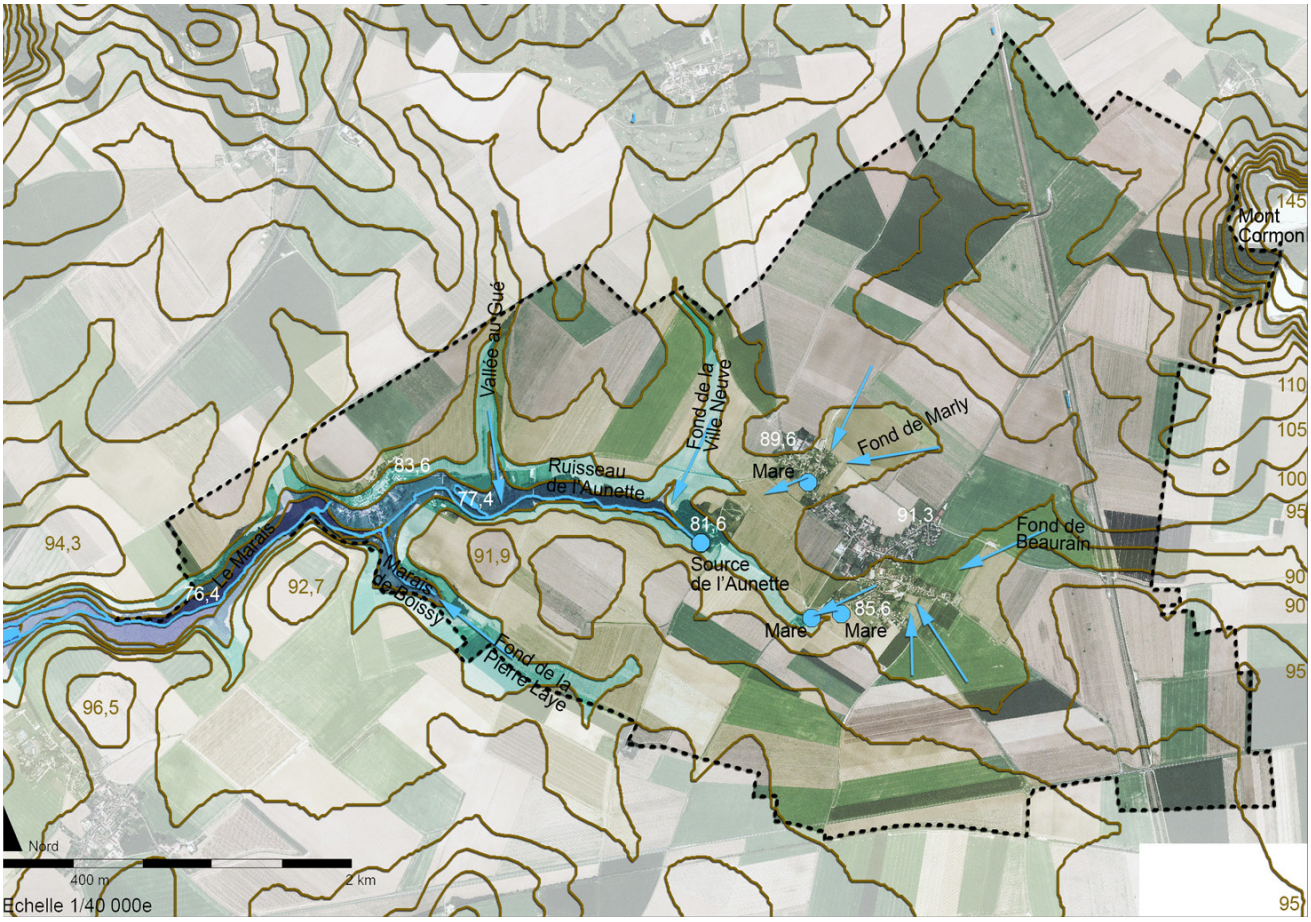


Préserver le réseau hydrographique du ru de l'Aunette

Le réseau hydrographique de l'Aunette sur le territoire de Rully comprend également ses affluents et plusieurs fonds (thalwegs) qui l'alimentent lors de fortes pluies. Ce réseau connecté à celui des fossés et des mares joue un rôle important de régulation dans le drainage des eaux de ruissellement.
Si les vallons sont clairement identifiables, les fonds sont parfois difficiles à discerner dans les terres cultivées en raison de la faible topographie.

Dans le PADD
> La préservations du réseau hydrographique comme étant le garant d'une bonne gestion du ruissellement est inscrite dans le PADD.

Dans les autres documents du PLU
> La zone N intègre le vallon l'Aunette et deux thalwegs : le Marais de Boissy et le Fond de la ville neuve qui conjuguent un rôle hydrographique avec des spécificités paysagères remarquables.
> Les mares et le réseau de fossés sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.



Préserver la diversité paysagère et écologique du vallon de l'Aunette et de ses affluents

La vallée humide de l'Aunette et ses affluents (vallon et fonds) amènent une diversité paysagère qui contraste fortement avec le paysage de grandes cultures et constitue un lien paysager entre les entités urbaines.

Les espaces ouverts
Les pâtures et prairies participent à la création d'une identité rurale forte, favorise la biodiversité (particulièrement lorsqu'elles sont accompagnées de haies arbustives et arborescentes), évitent les effets d'érosion par leur couvert végétal permanent et sont des zones d'infiltration des eaux de ruissellement.
Les autres secteurs ouverts, plus jardinés, mettent en valeur le patrimoine (lavoir, prieuré...).
La pérennisation de prairies ou de pâtures (pour bovins ou équidés) et d'un réseau de haies arbustives ou arborescentes, apparaît comme vitale pour la préservation de l'environnement, en particulier concernant les parcelles les plus exposées au ruissellement (vallée au Gué).

Les espaces fermés
Les boisements sont de qualité inégale suivant les sites. Il faut distinguer :
Les boisements de coteaux au en bordure des vallons (Marais de Boissy, vallée au gué) et sur le coteau nord de l'Aunette à l'ouest de Bray .
Les boisements de fond de vallée marécageux aux abords du captage de Bray mais qui constituent des zones humides avec une végétation diversifiée.
Les boisements de fond de vallée (notamment en amont de Bray). Le cordon boisé qui borde l'Aunette entre Rully et Bray est anthropisé le long du chemin de l'Aunette et sur ses Franges, sans doute sous l'influence du ruissellement. Cependant cette épaisseur végétale joue un rôle de filtre et protège la source et le ruisseau des pollutions liées à l'agriculture.
Les peupleraies (dans le fond de vallée en aval de Bray).

Le classement intégrale de la vallée en EBC a favorisé le développement de peupleraies au détriment d'autres modes d'occupations du sol.
La diversification des milieux humides constitue un enjeu qui rend souhaitable la possibilité de réouverture des fonds de vallée.

Dans le PADD
L'objectif N°1 « Préserver la qualité et le caractère patrimonial de l'environnement naturel et bâti » est décliné dans les deux thèmes suivants :

1/ Préserver le réseau hydrographique du ru de l'Aunette
> En protégeant l'ensemble constitué par les sources, les cours d'eau (Aunette et ruisseau de la Fontaine de Rully), les thalwegs affluents (Fonds de Marly, Fond de Boasne, Fonds de Baurain, Fond de La Pierre Laye, Vallée au gué, Fond de la ville Neuve) et les milieux humides associés (Marais de Bray et de Boissy).


La Vallée au Gué (l'un des Thalwegs adjacent de la vallée de l'Aunette).


Boisements humide à proximité du captage de Bray

2/ Préserver la diversité paysagère et écologique du vallon de l'Aunette et de ses affluents.
> En Protégeant les milieux naturels en place et la diversité des paysages du vallon (pâtures, réseau de haies arbustives et arborescentes, boisements de coteaux et de fond de vallée, marais et prairies humides).
> En encourageant la diversification des milieux et la réouverture de la vallée.
Sur le document graphique associé au PADD, le fond de la Vallée au Gué est repéré comme « Périmètre sensible du point de vue de l'écologie du territoire » et «espace naturel de la vallée de l'Aunette et de ses affluents».

Dans les autres documents du PLU
> Classement en zone N des fonds humides et les prairies humides, les secteurs de coulée de boue et de ruissellement, notamment de "La Vallée au Gué" (en zone agricole dans le POS).
> Classement en EBC des boisements ou haies arborescentes qui ourlent les coteaux des différents vallons.
> Déclassement des EBC (du POS) occupés par des peupleraies, de façon à ne pas favoriser une occupation monospécifique des fonds de vallée et à permettre leur réouverture éventuelle.

Le marais de Bray est en très grande partie plantée de peupleraies. Il s'agit d'une forme d'occupation du sol plus agricole que forestière. Le classement intégral de la vallée en EBC n'est pas justifié.
Par ailleurs, le classement en EBC ne permet pas la réouverture des milieux humides favorable à la biodiversité



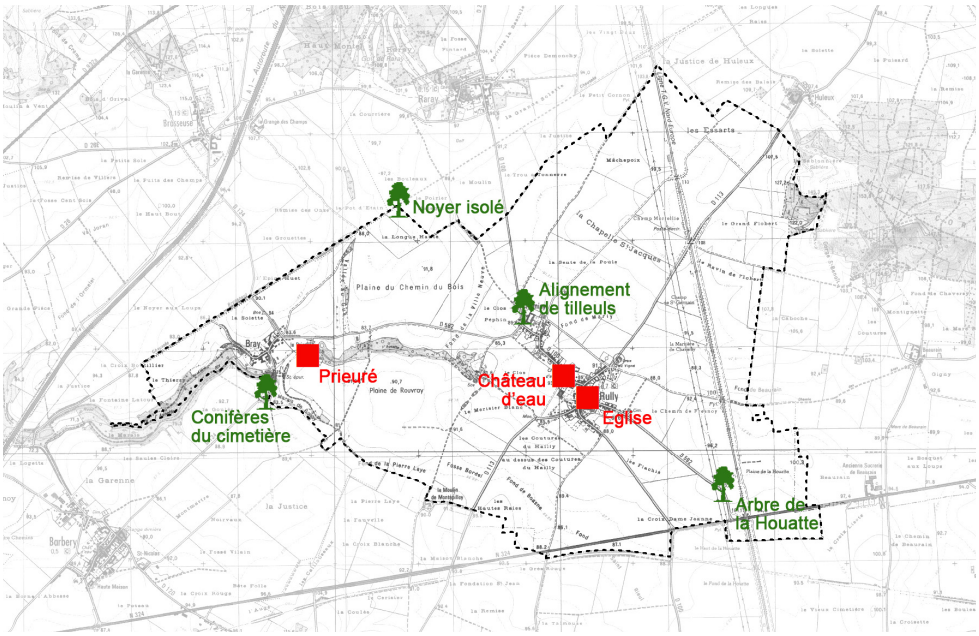

Peupleraie dans le vallon de l'Aunette


Pâturage dans le Marais de Boissy

Préserver les repères paysagers bâtis et végétaux à l'échelle du territoire et dans le village

Les repères bâtis
Les principaux repères bâtis sont les clochers d'églises, le château d'eau et la chapelle du Prieuré de Bray.
La préservation des repères bâtis est un enjeu pour le centre bourg où leur perception peut être menacée par les projets de constructions neuves.

Les repères végétaux
Il s'agit des arbres ou des groupements d'arbres ayant un impact visuel fort. Ils sont le plus souvent isolés (conifères du cimetière de Bray (Commune de Barbery), arbre de la chaussée Brunehault, arbre de la Houatte...) ou parfois associés à un ensemble bâti comme par exemple l'allée de tilleuls à l'entrée de Chamicy.





Le clocher de l'église et le château d'eau sont les deux repères bâti du centre bourg : perçus ensemble, ils permettent de reconnaître la silhouette de Rully depuis le lointain.

Dans le PADD

> La protection des repères paysagers bâtis ou végétaux est inscrite dans le PADD

Dans les autres documents du PLU

> Les repères paysagers sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

> Les éléments végétaux remarquables (arbres isolés, haies, alignements d'arbres...) sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

> L'orientation particulière OAd prends en compte la perception des repères bâtis (Eglise) dans la réglementation des hauteurs du bâti et instaure des zones de hauteurs différentes.



Noyer (sur espace privé) très présent dans la rue de l'Eglise à Bray



Unique arbre isolé implanté sur l'espace public, rue de la Tannerie à Rully



Présence des arbres de haut jet sur la parcelle de la ferme de la rue de l'Eglise, à l'entrée de Bray en venant de Barbery.

Préserver les vues caractéristiques et les ouverture visuelles depuis le village

L'étude urbaine a mis en exergue la présence d'un certain nombre de vues et d'ouvertures visuelles caractéristiques dans le village. Elles sont d'autant plus importantes que les rues de Rully sont très fermées et que de nombreux murs (souvent de grande hauteur) entourent les propriétés.
Il est important de mentionner que certaines vues repérées, concernent des terrains actuellement constructibles au titre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et sont l'objet de projets en cours. Elles ne pourront donc pas faire l'objet d'une préservation dans le PLU.

Dans le PADD
> La préservation des vues représentatives vers le village, des repères paysagers identifiés ou bien des vues offertes depuis l'espace public du village vers le territoire environnant repérée en fonction de leur intérêt paysager est inscrite dans le PADD

Dans les autres documents du PLU
> Le document graphique distinguera les "cônes de vue", qui visent à préserver certains périmètres de toute urbanisation et les "vues représentatives" dont l'objet est d'attirer l'attention et la vigilance lors de l'instruction. Ce repérage n'est pas associée à un périmètre non constructible défini, mais il signale une sensibilité paysagère particulière et la necessité d'une conception attentive au respect des singularités paysagères du site.
> Les "cônes de vue", et les "vues représentatives" sont repérés sur les pièces graphiques au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.



Rully



Bray



Ouverture depuis la rue de Bouleux (Rully) vers la butte de Montépilloy. Ce terrain actuellement non construit est en zone UA .

Préserver les coupures d'urbanisation

Dans le paysage très minéral et fermé des rues du village, les ouvertures ont un statut exceptionnel.
La Place Marcel Geneste est importante à plusieurs titres :
- Elle est un espace public, actuellement peu qualifié mais intéressant en raison de la présence d'un mare dont l'aménagement pourra être le support d'une requalification de la Place.
- Elle est une respiration dans le tissu urbain très dense. Le "cadrage" visuel qu'elle offre vers la plaine et les franges du village est de plus très représentatif du caractère de Rully.
- Elle est un "vide" qui sépare encore le village de l'ancien hameau de Chamicy, ayant aujourd'hui le statut de "quartier"
Sa préservation se justifie donc à la fois en tant qu'espace public, coupure urbaine et point de vue représentatif.

Dans le PADD
> Le principe de préservation de la Place Marcel Geneste en tant que coupure d'urbanisation entre le centre-bourg de Rully et le quartier de Chamicy est inscrit dans le PADD.
> Son réaménagement en tant qu'espace public à caractère ouvert, associé à un cône de vue remarquable, est inscrit dans le PADD

Dans les autres documents du PLU :
> Le principe de coupure d'urbanisation est repéré sur les pièces graphiques.
> Les espaces agricoles situés à l'ouest de la Place sont classés en zone A.
> Le cône de vue est repéré sur le plan de zonage et identifié comme un espace non constructible.



La Place Marcel Geneste vue depuis la rue de Chamicy.



Depuis la Place Marcel Geneste : ouverture visuelle vers la plaine (lieu dit du Clos des Maréchaux) ; en fonds les boisements qui entourent la source de l'Aunette ; à droite les franges du quartier de Chamicy.

Préserver le réseau des mares et des fossés

Il existe à Rully trois mares communales, caractéristiques des villages du plateau du Valois Multien.
Le réseau hydraulique des mares, présente de multiples intérêts :
Les deux mares principales du village de Rully (mare du Trou à Paul et mare de la place Marcel Geneste) sont toutes deux connectées à un réseau de fossés ou de mares secondaires. Elles assument à la fois la régulation hydrologique et l'épuration des eaux de ruissellement. Mais elles participent aussi à la diversité paysagère et écologique du village.
Enfin, les mares sont des composantes à la fois patrimoniales et identitaires de la commune. Elles appartiennent à l'espace public communal et à ce titre peuvent participer à la mise en valeur de cet espace (entrée de ville, place publique, promenade…).

Dans le PADD
Deux principes sont inscrits dans le PADD :
> La gestion alternative des eaux de ruissellement ou de surface, dans les aménagements (espaces publics ou construction). Tout nouveau développement devra intégrer les principes d'une gestion "douce" de l'eau avec récupération des eaux de toiture, infiltration sur place... (noues et mares) et si possible une mise en réseau utilisant le dispositif existant.
> La protection et la gestion des eaux souterraines.
La mise en valeur des mares avec des objectifs paysagers et écologiques.

Dans les autres documents du PLU
> Les mares et le réseau de fossés sont repérés sur les pièces graphiques au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.


1


2


3



Localisation des mares, fossés, puits, exutoires situés dans le village de Rully

1. Mare du Trou à Paul en bordure de la RD 113.
2. Mare de la Place Marcel Geneste.
3. Mare située en aval de la Mare d Trou à Paul.
4. Mare rue de Conce (ancienne rue de l'Eglise) aujourd'hui disparue.
5. Fossé entre les deux mares de l'entrée de Rully le long de la RD 113.



4



5

Préserver les qualités paysagères des silhouettes et des entrées de village

L'étude urbaine met en évidence la "lisibilité paysagère" des entrées de village. C'est à dire la compréhension que l'on a de l'implantation du village et de son identité paysagère en le découvrant depuis un environnement lointain.
A ce titre, l'entrée de Rully par la RD 113 sud (Senlis) a été identifiée pour ses qualités paysagères. Bien que cette entrée (n°1 sur plan) soit vouée à évoluer du fait de la construction d'un lotissement de 4 maisons (autorisées dans le POS). Les nouvelles constructions, situées à côté de la Mare du Trou à Paul, vont fermer un cône de vue vers la montagne de Rosière et la Tour de Montépiloy.
Les entrée de Rully en venant de Raray (RD100) et l'entrée de Bray en venant de Barbery (RD134) sont remarquables et très préservées.

Dans le PADD
> La préservation des qualités paysagères des entrées de village est inscrite dans le PADD.

Dans les autres documents du PLU
> Certains composants du paysage, situés dans l'environnement proche des entrées sont repérés au titre de la Loi Paysage (murs en pierre, mare, verger, alignement d'arbre, arbres remarquables).



L'entrée n°1 de Rully est composée de plusieurs séquences : ici, le mur annonce la partie dense et ancienne de Rully. Du côté opposé, le talus enherbé assure une transition en douceur avec l'espace minéral de la chaussée.

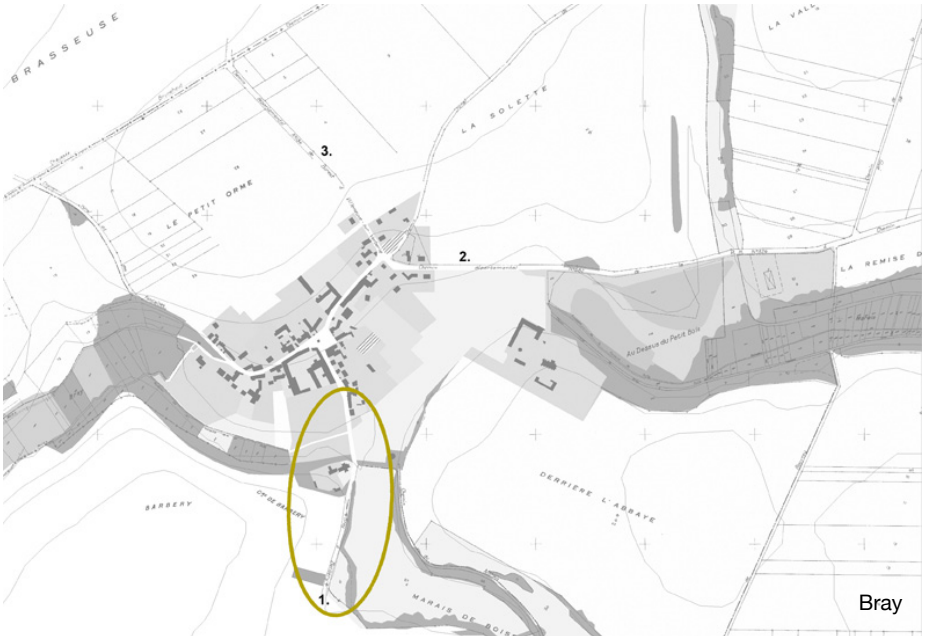


L'entrée de Bray en venant de Barbery (n°1) se fait par une découverte progressive du hameau et une descente dans la vallée.



Silhouette de Rully en arrivant par la RD 113 nord (entrée n°1).







Arrivée à Rully par la RD 100 en venant de Raray (entrée n°3)

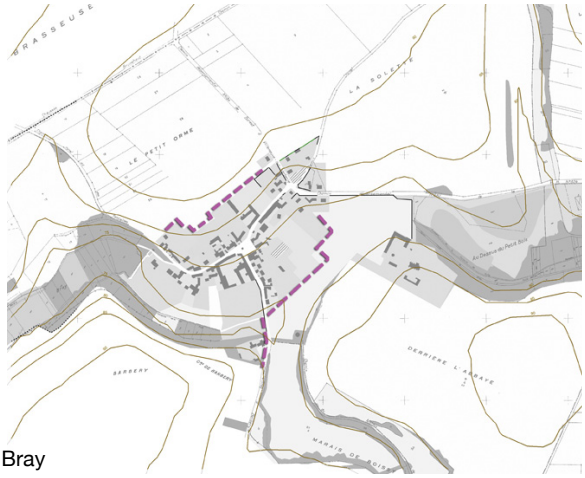
Préserver la qualité des limites et des espaces de transition

La variété des espaces de transition entre le bâti et la grande culture est à l'origine des différentes "faces" du village. Certaines sont encore occupées par des potager, des pâtures ou des jardins profonds et arborés... Ces limites accompagnées de murs, de haies arbustives ou arborescentes, de bosquets d'arbres...génèrent une diversité de perceptions du bâti et adoucissent la transition entre espace construits et zones de culture.
Les franges les plus intéressantes sont constituées de l'imbrication de parcelles différentes par la taille, la forme et la variété de leur occupation.
La disparition de ces espaces de transition est en partie liée à la disparition des petites exploitation.
La qualité de ces espaces est déterminante dans la perception du village.

Dans le PADD
> Le principe de transition paysagère entre l'espace bâti et l'espace naturel ou agricole est inscrit dans le PADD.

Dans les autres documents du PLU :
> Les espaces plantés de périphérie villageoise (vergers, jardins potagers...) sont repérés sur les pièces graphiques au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.
> Les fonds de parcelles ne sont pas constructibles (zones non aedificandi ou limitation de la profondeur constructible dans le règlement).
> Dans les orientations d'aménagement, le traitement des limites d'urbanisation est pris en compte au travers de plusieurs prescriptions (bandes plantées, arbres isolés, profondeur du parcellaire, sens des faîtages...).


Rully


Bray


Limite nord-est du village. La qualité des limites est en partie préservée.

Préserver le réseau des murs anciens en pierre

Le village de Rully et le hameau de Bray sont caractérisés par un réseau de murs très dense. Souvent construits en "pierres des champs", ces murs témoignent du passé et de l'identité agricole de la commune.
Ils qualifient fortement la limite entre espace public et espace privé. Le long des rues, ils relayent les pignons en saillie des constructions et confèrent un caractère très minéral et fermé à l'espace public
Ils articulent souvent le passage de l'espace agricole à l'espace bâti aux entrées et en limites du village.
Ils participent aussi parfois à l'intégration du bâti récent comme c'est le cas dans le lotissement récent de l'impasse du Noyer.

Dans le PADD
> Les murs en pierres constituent l'un des caractères identitaires de Rully. Leur préservation est inscrite dans le PADD.

Dans les autres documents du PLU
> Les murs à préserver sont repérés sur les documents graphiques (1/2000)
> Les murs anciens sont protégés au titre de l'article L.123-1-7°du Code de l'urbanisme.
> La préservation des murs anciens est imposée ainsi que leur réhabilitation dans les orientations d'aménagement.



Relevé (non exhaustif) effectué dans le cadre de l'étude urbaine.
NB. Ce relevé a été complété lors de son report sur les plans de zonage.



Mur d'enceinte d'une ferme en limite avec les cultures



Plusieurs entrées du bourg sont accompagnées par des murs qui sont des éléments de transition entre l'espace "extérieur" et "intérieur" du village. Ici l'entrée Sud de Bray.



Les murs anciens participent à l'intégration des nouvelles constructions et qualifient l'espace public. Après quelques années, la végétation lie l'ensemble.

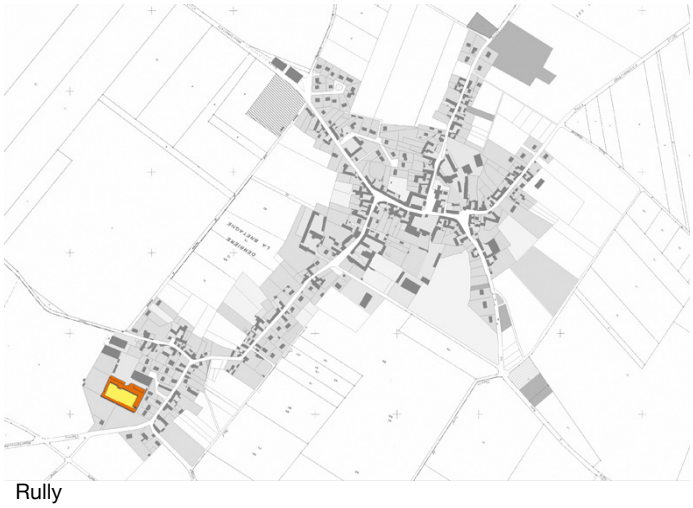
Préserver le bâti remarquable

Dans la commune, si l'on excepte les édifices (églises, chapelle) ou constructions (cave et pigeonniers du Prieuré de Bray), il existe plusieurs bâtiments remarquables, dont notamment trois fermes encore en activité et une quatrième aujourd'hui réhabilitée en habitations.

Cette dernière se distingue par un corps de ferme datant du XVI[e] siècle réhabilité avec un certain soin. Cependant cet ensemble ne présente plus la typologie d'une ferme proprement dite. La cour ayant été scindée en deux.
Les fermes remarquables sont des ensembles bâtis de très grande taille composés de deux entités : la ferme, de facture simple (bâtiments peu ornementés, façades avec des ouvertures asymétriques...) et l'habitation de facture beaucoup plus ordonnancée (bâtiments de "représentation" ornementés, composition symétrique des ouvertures...).

Dans le PADD
> Les objectifs de protection du patrimoine bâti (petit patrimoine rural et bâti remarquable) est inscrits au PADD.

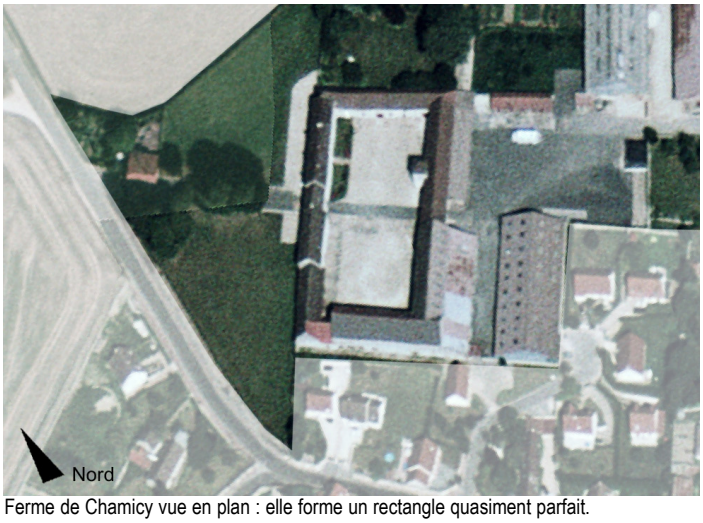
Dans les autres documents du PLU
> Les fermes remarquables sont localisées en zone UAf et bénéficie des mêmes règles que les autres grandes fermes à cours de la commune. (Plusieurs de ces bâtiments étant en activité, les élus de la commune n'ont pas souhaité que ces ensembles soient repérés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme).



Rully



Bray



Ferme de Chamicy vue en plan : elle forme un rectangle quasiment parfait.



Côté habitation, la ferme de chamicy est accompagnée de jardins avec une entrée solennelle

Préserver les spécificités du bâti à cour

Le bâti à cour est une typologie caractéristique de la commune. Certains de ces bâtiments ont été transformés à la suite de l'arrêt des exploitations agricoles.
Aujourd'hui il reste encore beaucoup de bâtiments susceptibles d'être transformés en habitations ou en locaux d'activités (artisanales, de services...). La reconversion est la solution idéale pour donner une seconde vie à un patrimoine bâti de grande taille.

Dans le PADD
> Les objectifs de protection du bâti à cour en tant que typologie identitaire, est inscrit au PADD.

Dans le PLU
> Des règles spécifiques sont édictées concernant les grandes fermes à cour (repéré UAf) pour permettre des évolutions ou des reconversions dans le respect de leurs caractères. Notamment :
- respect du rapport plein /vide des façades (percements en nombre limité),
- diversité des percements (sans petits bois, sans volet...), positionnées de façon aléatoire, de formes et de tailles variées,
- recherche de solutions collectives pour le stationnement des véhicules.



Rully



Bray



Les fermes à cour présentent souvent côté rue des façades très peu percées, des murs pignons ou de hauts murs aveugles, interrompus par un unique grand porche.



Détails d'ouvertures sur des façades de bâtiments reconvertis en habitation : à gauche des ouvertures traditionnelles de facture simple, à droite un percement de facture contemporaine et respectueux du caractère du bâti ancien.

Protéger le petit patrimoine et les aménagement de voirie liés à la présence de l'eau

La présence de l'eau dans le village de Rully est liée au ruissellement alors qu'à Bray elle est plus directement perceptible aux abord de la source et du captage.
Le petit patrimoine rural (puits, lavoir) suscite l'intérêt des associations d'habitants. Il n'est donc pas directement menacé.
C'est le patrimoine plus modeste encore, constitué par les aménagements de voirie liés au ruissellement, qui nécessite des dispositions de conservation, car il est à la fois fonctionnel et fédérateur d'identité.

Dans le PADD
> La préservation du petit patrimoine rural et des aménagements de voirie liés au ruissellement et participant à l'identité du village est inscrite dans le PADD.

Dans les autres documents du PLU
> Le petit patrimoine rural lié à l'eau (lavoirs, puits) est repéré sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.











Divers aménagements liés à la présence de l'eau : (1) lavoir de Bray récemment dégagé par une association d'habitants, (2) source à Bray, (3) caniveaux pavés, (4) puits rue de Chamicy, (5) avaloir rue de Conce à l'emplacement de l'ancienne mare (au débouché du fossé traversant la ferme).

Mettre en continuité le réseau des sentes et des chemins

Le centre bourg de Rully est entouré par des chemins. Ces derniers ont un suage de desserte agricole, mais sont aussi des itinéraires de promenade pédestres ou cycliste.
A la différence de la structure de rues du centre bourg, étroites et disposées de façon rayonnante, les chemins formant une ceinture plus ou moins distante autour du village. Ils en font le tour presque complet à l'exception du petit barreau qui permettrait de contourner la ferme de Chamicy.

Dans le PADD
> L'entretien du réseau de chemin et de sentes et leur mise en continuité est inscrite au PADD.

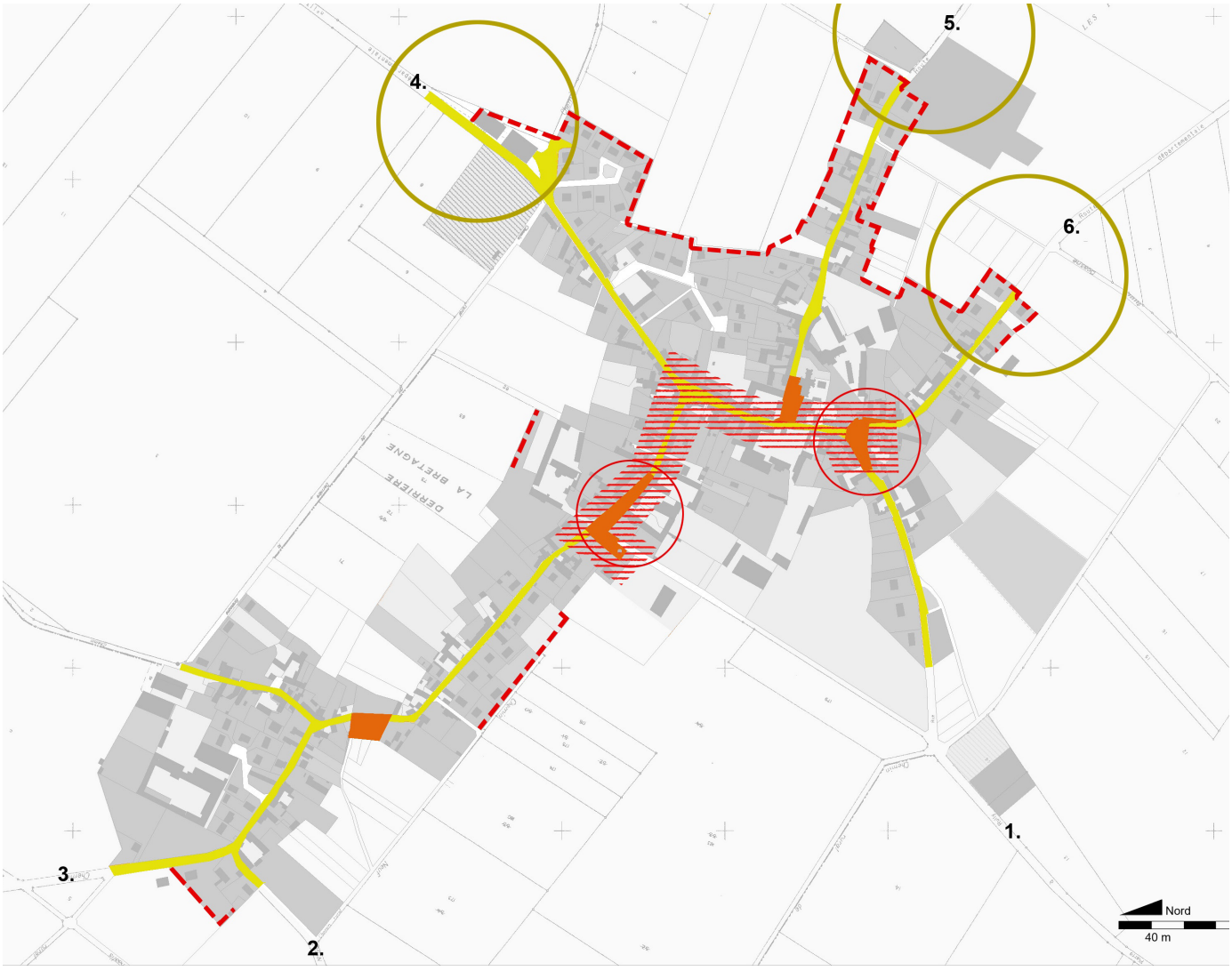
Dans les autres documents du PLU
Concernant la problématique du tour de ville, la commune souhaite qu'une solution soit étudiée avec le propriétaire mais n'a pas voulu créer d'emplacement réservé.
> Le principe de continuité des sentes piétonnières fait partie des prescriptions de chaque orientation d'aménagement.



Les actions de requalification

Les actions de requalifications concernent essentiellement les parties urbanisées de la commune (village de Rully et hameau de Bray). Deux sujets concentrent les enjeux, il s'agit :

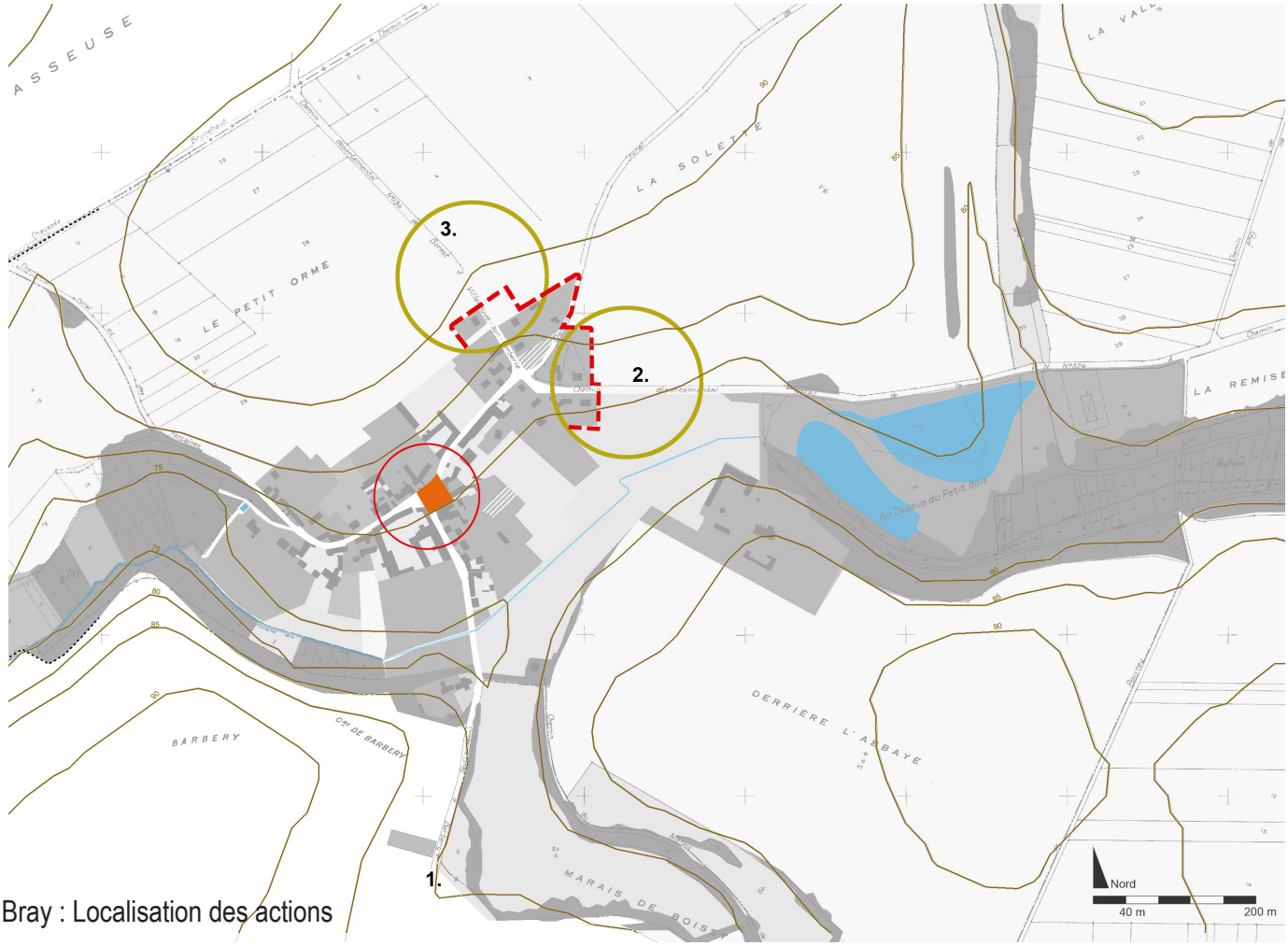
- des entrées de village dégradées, identifiées dans l'étude urbaine,
- des espaces publics banalisés par la voiture, identifiés dans l'étude urbaine.



Rully : Localisation des actions

Légende
Eléments à qualifier

- Zone d'intervention prioritaire
- Zone nécessitant une clarification des usages
- Places à aménager
- Espace public à traiter :
  - enfouissement des réseaux et choix de revêtements de trottoirs appropriés au cadre rural,
  - mise et valeur et augmentation de la présence végétale.
- Entrées de bourg à améliorer
- Limite entre le village et son territoire manquant d'éléments de transition



Bray : Localisation des actions

Requalifier les entrées de village dégradées

L'étude urbaine a mis en évidence la dégradation de certaines des entrées de village, souvent liée à une urbanisation récente le long des voies.
C'est le cas des entrées n° 2 et 3 dans le hameau de Bray et des entrées 5 et 6 de Rully.

Il est possible de distinguer deux types de cas :
- Les entrées situées dans des zones à urbaniser (c'est le cas des entrées n°5 et 6 de Rully) qui pourront être prises en charges dans le cadre de futurs projets d'aménagement pour lesquels le PADD fournira des objectifs en la matière.

- Les entrées dont le traitement ne pourra relever que d'une meilleure prise en charge de la collectivité au travers d'un traitement paysager.

Objet de la requalification d'une entrée de village
La qualification des entrées de village vise d'une part à assurer une meilleure transition avec l'espace agricole, d'autre part à affirmer leur caractère d'espace public tout en communiquant une image valorisante du village.
Des actions simples reposant le plus souvent sur un traitement végétal, sont envisageables. Cependant les plantations ne sont pas simplement destinées à "l'embellissement" elles peuvent permettre de gérer la transition entre l'espace agricole et l'espace construit du village. Le choix des végétaux et leur positionnement sont importants à ce titre.
Ces actions visent avant tout à restaurer des «seuils » d'entrée dans le village en installant des éléments de transition :
Cela peut se fait grâce à des interventions telles que :
- la mise en place de délimitation de la chaussée (bordurage ou fil d'eau) qui préfigure "l'urbanité" du hameau,
- la mise en place d'éclairage public, de mobilier urbain,
- la mise en place de signalétique.

Un exemple significatif : l'entrée de Bray depuis Rully
Cette entrée du hameau de Bray stigmatise l'ensemble des problématiques nouvelles soulevées par l'urbanisation récente de certaines entrées de village, sans réflexion préalable : Cette entrée de village a vu sa configuration bouleversée par l'implantation récente de six habitations. Bien qu'étant d'une architecture à caractère "traditionnel", le nouveau groupe de maisons est en rupture avec le bâti ancien de Bray, à la fois par les matériaux employés, leur couleur, leur typologie, mais surtout en raison de leur implantation diffuse en discontinuité du tissu bâti ancien.
Ces caractères en font à contrario une entité très homogène qui concurrence le hameau.
Le statut de l'espace public à l'entrée du hameau, est remis en question en raison de son appropriation : accès charretier allant du garage à la chaussée... pour certaines maisons, l'absence de clôtures et la mise en place de plantations effectuées sur l'espace public, renforcent cette impression de semi-privatisation.
L'absence de traitement de l'espace public par la collectivité a autorisé son appropriation par les habitants (laquelle serait moins gênante ailleurs).
L'entrée d'un village est un espace public représentatif. Il est donc important de lui donner une expression juste.



Dans le PADD

> Le principe de requalification des entrées de ville dégradées est inscrit au PADD.

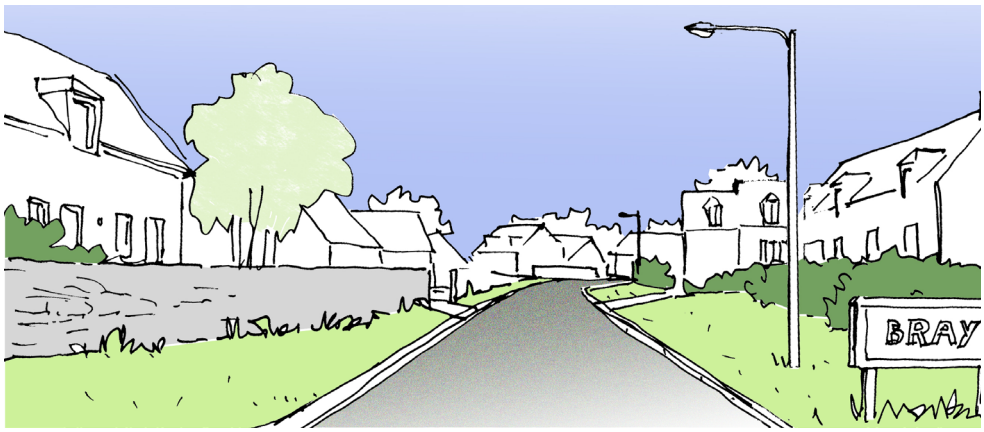
> Le traitement de la problématique des entrées de village devra être intégré à la réflexion sur l'aménagement des nouvelles zones AU.

Dans les autres documents du PLU

> Les «Orientations d'aménagements», précisent les principes de requalification paysagère et éventuellement de composition urbaine des entrées de village.







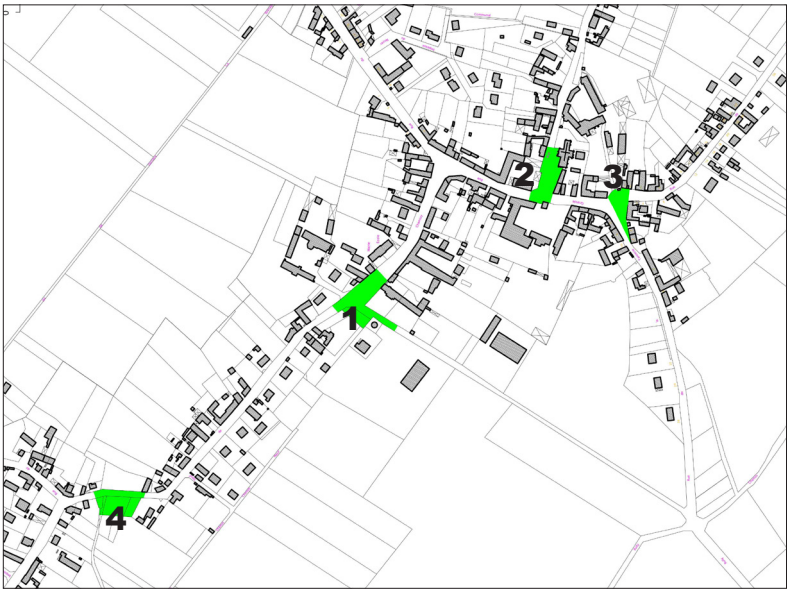
1. Le végétal et en particulier les arbres isolés ou en groupes disposés le long du parcours d'entrée, peuvent aider à reconstituer des transitions : ils accompagnent l'entrée dans le village et atténuent l'effet de rupture
2. Le traitement minéral des fils d'eau en délimitation de la chaussée suffit pour faire de la route une rue.
3. La signalétique et l'éclairage sont des signes d'urbanité forts.

Requalifier les espaces publics banalisés

Alors que le hameau de Bray comporte une petite place "centrale", l'espace public de Rully est surtout constitué de ses rues au parcours sinueux. Rully ne comporte pas d'espace majeur et fédérateur, mais plusieurs polarités villageoises.
Tous les espaces publics y compris les trottoirs sont revêtus d'enrobé, noir pour la chaussée, gravillonné de rouge pour l'espace piétonnier. Cependant la distinction n'est pas toujours aussi claire, puisque le gravier rouge qualifie aussi le stationnement.
Ce revêtement de sol entièrement minéral a permis une appropriation totale de cet espace par les voitures en stationnement, qui excluent les piétons.
La voiture est devenu l'élément unique autour duquel a été redéfini l'espace public. La richesse d'usages dont témoignent les cartes postales ancienne est aujourd'hui absente.

Un traitement plus qualitatif et quelques aménagements en faveur des piétons pourraient leur rendre des valeurs d'usage et participer à la vie du village.

Dans le PADD
> Le principe de requalification des espaces publics dégradés et banalisés, est inscrit dans le PADD.
> Les propositions apportées par l'étude urbaine sont reprises dans les Orientations d'aménagement OAa (place de la Mairie) et OAd (place de l'église et rue de la Tannerie).





1. Aménagement de la Place de la Mairie
2. Aménagement de la Place de l'Église
3. Aménagement de la rue de la Tannerie
4. Aménagement de la Place Marcel Geneste
5. Aménagement de la Place de Bray

Place de la Mairie



La place de la mairie est aujourd'hui limitée à une aire de stationnement abritée par cinq tilleuls. Un espace plus vaste situé au pied du château d'eau dessert quelques habitations et une ferme.
Les usages de l'espace y sont très liés aux temporalités scolaires : le stationnement est fortement sollicité aux heures de rentrée et sortie d'école dans des conditions de sécurité très approximatives. Les bus scolaires stationnent sur la chaussée. Dans le sens nord-sud (en venant de Chamicy), il n'existe aucun espace de dépose ou d'attente, la bande de trottoir étant utilisée par les voitures en stationnement.
La placette nécessite une requalification qui réponde mieux à des usages diversifiés et à son statut d'espace institutionnel du village.

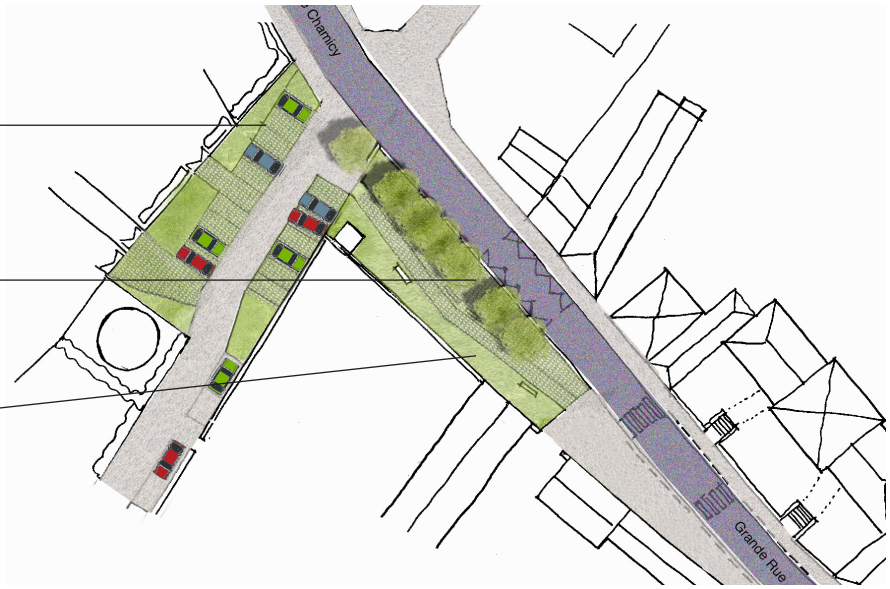
La proposition consiste à déplacer le stationnement en l'organisant sur l'aire disponible devant le château d'eau et à constituer ainsi, face à la mairie-école, un lieu de promenade et de rencontre entièrement piétonnier qui aujourd'hui n'existe plus dans le village.
Cette intention nécessite une qualification de l'espace qui passe par la mise en œuvre de matériaux différents choisis en fonction des usages, des sollicitations et de la qualité paysagère souhaités.



Aire de stationnement
et entrées charretières
sol perméable de type pavés
engazonnés.

Arrêts de bus et cars scolaires
dépôt des passagers sur un trottoir
surélevé et sécurisé.

Espace de promenade, de
pause et de détente, réservé
aux piétons



Place de l'Eglise



Située à l'angle de la Grande rue et de la rue de Conce, la place de l'église est la seule véritable place du village.
Elle apporte une ample "respiration" dans la séquence la plus dense du village.
Les abords immédiats de l'édifice sont traités simplement mais avec soin, alors que le reste de l'espace est revêtu d'un enrobé gravillonné rouge et reçoit du stationnement.

Sa requalification est conditionnée à l'utilisation de matériaux plus qualitatifs, participant à la mise en valeur de l'église.
Le stationnement pourrait y être aménagé côté rue de façon à mettre libérer la place et la perception des façades alignées des maison de village caractéristiques.
La présence végétale (arbre isolé ou alignement) devra être étudiée en fonction des contraintes de circulation d'engins agricoles



Trois exemples pour inspirer un réaménagement qualitatif : banc en pierre , sol stabilisé, pavement en délimitation des espaces engazonnés.

"Décoller" les voitures des façades des maisons et créer des places de stationnement sous l'ombre d'une ligne d'arbres qui délimite l'espace côté rue.

Traiter les pieds de murs avec des plate-bandes de plantes vivaces.

Aménager un parvis à l'entrée de l'église.

Renforcer la présence végétale et limiter la surface minérale en fonction des besoins en stationnement.



Rue de la Tannerie



Au croisement de la rue de Bouleux et à l'emplacement des quelques commerces de Rully, la rue de la Tannerie se dilate et accueille un arrêt de bus et quelques places de stationnement . Hormis quelques massifs et la présence d'un arbre isolé, le terre-plein et la contre allée qui dessert les habitations, sont revêtu d'un enrobé et de gravier rouge.
La rue de la Tannerie correspond à un point bas du village situé sur le tracé du fond de Beaurain. Au 19ème siècle, une mare (visible sur le cadastre Napoléonien) se situait à cet emplacement. Le busage partiel du fil d'eau n'a pas évité une inondation en 2001.
Cette importance de l'eau n'est perceptible qu'aux deux vastes avaloirs situés de part et d'autre de la rue du Bouleux
Les trois commerces actuels génèrent des déplacements et des besoins en stationnement.
Située sur le parcours la rue la plus passante du village, cet espace pourrait être réaménagé de façon qualitative.
Une plus grande présence végétale et une prise en compte du ruissellement devront être intégrés dans cet aménagement.

Aménager le passage des eaux de ruissellement pour que cette présence participe à la qualification de la place : "passage à gué" permettant à la fois passage de l'eau et passage des véhicules sur la chaussée. Ces bandes pavées pourraient aussi tenir lieu de passages piétonniers.

Aménagement simple du terre-plein : pelouse et tilleuls.
Stationnement de type "chaussée verte" (concassé engazonné).
Un bassin tampon enterré pourra être envisagé.

Contre allée pour desserte des habitations riveraines.



Place Marcel Geneste



La Place Marcel Geneste est aujourd'hui un parking vide mais aussi et surtout une ouverture vers la plaine, unique dans le village et identifiée comme une coupure d'urbanisation à préserver.
Une mare clôturée et peu visible limite la place côté nord. Elle assure la régulation hydrologique des eaux pluviales du village et leur conduite vers le vallon de l'Aunette.

Beaucoup des caractères identitaires du village sont ici réunis et ne sont pas mis en valeur par l'aménagement actuel.
Il existe pourtant là un potentiel pour constituer un espace de grande qualité, complémentaire des espaces plus urbains du centre bourg.



Exemple de traitement paysager d'une mare de village

Ouvrir la mare actuelle sur la place et lui accorder un traitement paysager qualitatif qui en fasse un lieu de promenade et de pause recherché par les habitants.

Conserver une vaste esplanade utilisable pour des activités occasionnelles nécessitant de l'espace.

Regrouper les "services" : arrêt de bus et collecte des déchets dans un espace dédié à la fois fonctionnel et discret.
L'abri bus peut aussi, par sa qualité architecturale, participer à l'animation de la place.
Conçu comme un kiosque il pourrait aussi accueillir une buvette occasionnelle lors de manifestations festives.



La mare comme élément fort du paysage intérieur du village, pourrait être mise en valeur par des plantations et un traitement qualitatif de ses berges.

Place de Bray



La place centrale de Bray est un vaste espace situé au croisement des trois rues du hameau.
Le tracé de voies prédominant (rue des Bons Enfants et rue de l'Église), a donné à la place sa configuration actuelle : séparant l'espace en deux avec d'un côté une place triangulaire bordée d'habitations et de l'autre le croisement au centre duquel se trouve insularisé l'édicule en brique de l'arrêt de bus.
L'espace regroupe l'ensemble des quelques équipements fonctionnels de la vie collective (arrêt de bus, boite à lettres, téléphone public).
Le terre plein est utilisé pour le stationnement des riverains.
Les principaux usages de l'espace sont liés aux temporalités scolaires et donc au passage des bus.
La position de l'arrêt de bus en plein centre du croisement et le caractère routier de la rue qui traverse la place posent des problèmes de sécurité

L'esquisse développée dans le cadre de l'étude urbaine redonne à l'édicule une attache avec l'espace piétonnier du village, localise un emplacement pour l'arrêt du bus scolaire et met en valeur la place et les habitations qui la bordent.





Objectif n°2 :
Maîtriser un développement qualitatif du village en modérant les effets négatifs de la pression foncière.

Le PADD cherche à planifier un développement urbain raisonné, respectueux de l'identité du territoire et des habitants de Rully. Un objectif majeur est de favoriser l'implantation de familles et de personnes jeunes dans la commune.
La croissance mesurée de la population apparaît comme un moyen de pérenniser l'école du village et de favoriser la création de nouveaux commerces.

L'extension actuelle des entités bâties de la commune (Rully et Bray) est fortement freinée par la déficience de son système d'assainissement : la station de Bray est saturée et rend problématique le raccordement de nouvelles installations sanitaires ; les projets en cours sur Rully devront prévoir un assainissement autonome.
Il est probable que la réalisation d'un assainissement collectif, commun aux deux entités urbaines (solution retenue lors des études préliminaires) libérera de nombreuses initiatives en termes de réhabilitations.
Pour tenir compte de ce potentiel (difficilement quantifiable), la commune souhaite se donner des objectifs raisonnés en termes de constructions neuves et se donner les moyens d'échelonner ces constructions.
Le projet communal s'appuiera sur les orientations formulées dans la charte du Parc Naturel Régional en 2004 qui prévoit la construction de 40 logements neufs répartis sur 10 ans (soit une moyenne de 4 constructions neuves par an). Ce qui représentente une centaine de nouveaux habitants, soit une augmentation de 10 à 15% de la population.

En tenant compte de cet objectif, le nombre de logements construits entre 2004 et 2011 (soit 7 ans après la signature de la charte) aurait du être de 28. Or il n'est que de 9 (5 logements construits + 4 en cours de construction). Il manque donc 19 logements en 2011. Ce déficit s'explique en grande partie par l'absence d'assainissement collectif. Il est également lié aux difficultés de faire aboutir des opérations d'ensemble dans un contexte de pression foncière.

Jusqu'en 2 021 (PLU +10 ans), l'objectif est donc de réaliser 59 logements neufs (40+19).
La réalisation du projet des Flâchis (OAa) qui représenterait environ 30 logements, ramènerait ce nombre à 29.
Si les objectifs du PLU se poursuivent jusqu'en 2 026 (PLU + 15 ans), le nombre de logements à construire sera de 49 (une fois réalisé le lotissement des Flachis).

Principes généraux des aménagements

Les objectifs proposés concernant les extensions urbaines sont structurés au travers de trois clefs d'entrée qui constituent la substance du PADD en matière d'extension urbaine.

. Le développement durable
. L'insertion paysagère
. L'insertion dans la trame bâtie du village

La première clef d'entrée constitue la substance du PADD.
Les deux secondes clefs d'entrée plus directement issues de la réflexion en cours dans cette étude, pourront trouver une transcription dans le futur PLU de la commune, soit grâce à des zones de plan masse, soit par une transcription réglementaire.
L'intervention d'un paysagiste dans la conception des lotissements est nécessaire quelle qu'en soit l'importance.

Objectifs en termes de développement durable

Insérer les nouveaux habitants dans le tissu social villageois :
> en proposant une offre de logements et/ou de terrains constructibles variée, qui favorise la mixité sociale (en termes d'âges, de revenus d'activités...).
La collectivité est favorable à une diversification des typologies de logements. Les nouveaux quartiers d'habitation devront mettre en œuvre un principe de diversification du parcellaire (diversité des tailles de parcelles) en favorisant la création de parcelles de petites taille afin de permettre l'accession à la propriété d'habitants à revenus modestes.
De même la réalisation d'habitat groupé et de logements de petite taille (T2 à T4) et/ou de logements locatifs seront favorisés.

Favoriser les déplacements doux (piétonniers et cyclistes) notamment en créant des cheminements vers les polarités villageoises (école et commerces).

Limiter l'incidence de la voiture dans les nouveaux quartiers,
> en créant des voiries de dimensions réduites pour limiter la vitesse (30 km/h),
> en obligeant les propriétaires de grandes parcelles à garer leur véhicule à l'intérieur de leurs terrains (ou accès direct au garage),
> en organisant le stationnement extérieur pour les petites parcelles,
> en prévoyant des aires de stationnement visiteurs.

Limiter le rejet d'eaux pluviales au milieu naturel
> en favorisant les dispositifs de retenue et d'infiltration à la parcelle et en bordure de l'espace public,
> en incitant à la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et l'utilisation domestique (machines à laver, chasses d'eau...).

Favoriser le recours aux énergies renouvelables
> en veillant à la bonne orientation des constructions afin d'assurer leur protection aux intempéries (vents froids et pluies) et de bénéficier d'apports énergétiques gratuits,
> en ne limitant pas abusivement la dimension des baies en façades sud notamment lorsque l'incidence par rapport à la cohérence bâtie du village est nulle,
> en favorisant le recours aux énergies renouvelables.



Bassin de rétention intégré dans un lotissement.



Prairie de jeu inondable. La faible profondeur ne nécessite pas de clore le terrain qui par temps sec conserve son usage.



Fossé drainant le long d'une aire de stationnement



Revêtement perméable sur une aire de stationnement.

Objectifs en matière d'Insertion paysagère

- Proposer des modalités d'implantation pour le bâti qui ne déstructurent pas les silhouettes du village, notamment depuis ses voies d'accès
(privilégier une implantation du bâti perpendiculaire aux voies d'accès).

- Préserver les vues et ouvertures significatives voire emblématiques vers le grand paysage (cf entrée sud-ouest) ou vers les repères paysagers du village lui même.
(maîtrise des implantations et des hauteurs des constructions nouvelles).

- Proposer pour les nouveaux quartier une trame végétale cohérente avec celle du village et favorisant les transitions avec le territoire agricole.

Objectifs d'insertion dans la trame bâtie du village

- S'insérer dans la trame viaire du village, en créant des liaisons multiples, en évitant les voies sans issue, en proposant une hiérarchie de voies qui structure le nouveau quartier et en respectant la géométrie propre à la trame existante.

- Constituer non pas des "lots" mais un "quartier" avec des propositions de terrains différenciés en termes de surface, d'orientation, de limites...qui s'inscrivent en continuité de la trame parcellaire du village.

- Suggérer/imposer des modalités d'implantation pour le bâti en cohérence avec l'entité urbaine dans lequel il s'insère (alignement sur une ou plusieurs limites, transition avec l'espace public...).

- Suggérer/imposer des principes de volumétrie et de hauteur cohérentes avec le tissu environnant.

Mise en œuvre des objectifs dans le PLU

Les outils pour mettre en application ces principes sont à moduler au cas par cas, les enjeux étant différents pour les terrains isolés et pour les secteurs "à urbaniser".

Dans le PADD
> Les principes de développement du village et les objectifs en termes de développement durable, d'inscription urbaine et paysagère sont inscrits dans le PADD,

Dans les autres documents du PLU
Plusieurs outils permettent à la commune de mieux maîtriser les extensions urbaines et la densification du village :
> la création de sous secteurs de la zone U avec des prescriptions spécifiques,
> la mise en œuvre d'Orientations d'aménagements, qui assureront à la collectivité une meilleure maîtrise de l'aménagement futur,
> l'inscription d'emplacements réservés (ER) sur le plan de zonage permettant de créer des liaisons piétonnières et des accès,
> l'imposition de règles visant en particulier à préserver ou à constituer des espaces de transition végétalisés entre les espaces construits et les espaces naturels.

Par ailleurs, la commune souhaite exercer une vigilance particulière :
- Au travers du suivi des volets paysagers intégrés dans les demandes de permis de construire.
- Par sa participation au suivi des dossiers d'autorisation de lotir.
- Par la diffusion auprès des habitants de documents d'information et de sensibilisation concernant le traitement des limites, les plantations, les matériaux, les couleurs... (études et documents établis par le PNR et le CAUE).

Les Zones à urbaniser

La commune souhaite que ces habitations soient réalisées de façon très progressive et sous la forme de petites entités réparties dans le village.
En terme qualitatif, l'objectif communal est de rééquilibrer l'offre en logements de façon à favoriser l'installation d'une population jeune et de façon plus générale la mixité sociale.

Pour répondre à cet objectif, le projet communal prévoit le maintien des zones INAa du POS (Secteur du Vignet) qui devient la zone **II AUa** dans le PLU et de la zone IINAa (Secteur des Flâchis) du POS, qui devient **IAUa** dans le PLU.

La zone NAe est supprimée. Cette zone correspondant à l'implantation de zone artisanale n'est pas compatible avec la charte du Parc naturel.

Deux nouvelles zones à urbaniser sont crées :

Une zone **IAUb** de taille modeste à proximité du pôle Mairie-poste-école permettant la réalisation de 5 à 7 logements.

Une zone **II AUb** à l'entrée ouest de Rully dont urbanisation est envisagée à plus long terme.





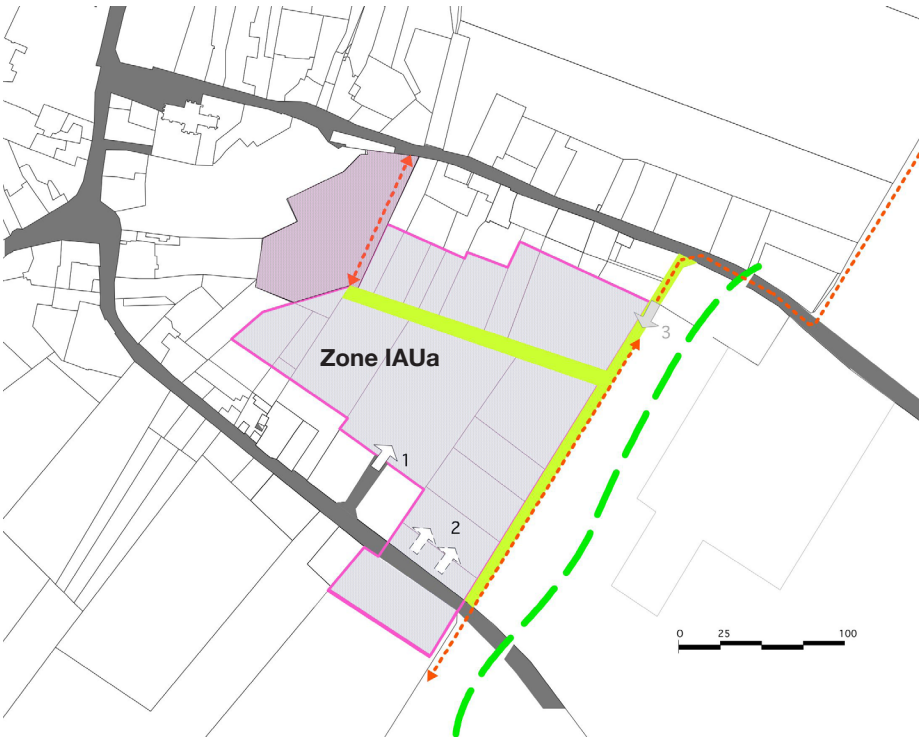
La zone IAUa

Le projet communal prévoit le maintien de la zone IINAa du POS (qui devient IAUa dans le PLU) de façon à permettre la réalisation d'un nouveau quartier.
La zone IAUa est situé au sud-est de la commune. Il s'agit d'un ensemble de parcelles situées entre les constructions de la rue de Bouleux et de la rue de Conce. Sa limite actuelle avec les champs cultivés est matérialisée par un chemin rural (chemin des Flâchis). Cette localisation correspond à l'un des méristèmes *(1) identifiés dans la charte du Parc naturel régional. Sa superficie est d'environ 2,87 Ha.
Compte tenu des impositions de l'article AU5 concernant la taille des parcelles (qui ne peuvent être inférieures à 500 m2 en raison de l'absence d'assainissement collectif) la capacité de ce site est d'environ 23 parcelles (soit une densité de 8 logts/Ha).
L'emplacement réservé dans le POS pour la desserte du secteur depuis la rue du Vignet étant sous dimensionné. Le nouveau quartier ne pourra être desservi dans un premier temps que par la rue de Conce.
Un débouché piétons et vélos reste possible via le chemin des Flachis.
Une partie de la ferme située rue de Conce (en zone UB) étant susceptible de délocalisation des les années à venir, le principe d'un débouché via les parcelles 1021 et 1022 (mitoyennes du lotissement) sera s'inscrit dans l'orientation d'aménagement **OAd**. De même que son aménagement qui représente 5 à 6 parcelles supplémentaires.
La création de sentes piétonnières est indispensable pour compenser le relatif éloignement de ce nouveau quartier avec les pôles centraux du village.

** (1) Méristème : Franges de croissance urbaine. Sites d'extension potentiels hors tissu bâti (Charte du Parc Naturel Oise-Pays de France).*



Chemin des Flachis et zone IAUa



Réseau viaire du village

Emprise de zone AU

Chemin existant

Parcours piétonnier à créer ou existant à conserver

Accès possible mais emprise réduite (1)

Accès potentiel (2)

Accès piétonnier possible (3)

Terrain urbanisable situé en zone UB

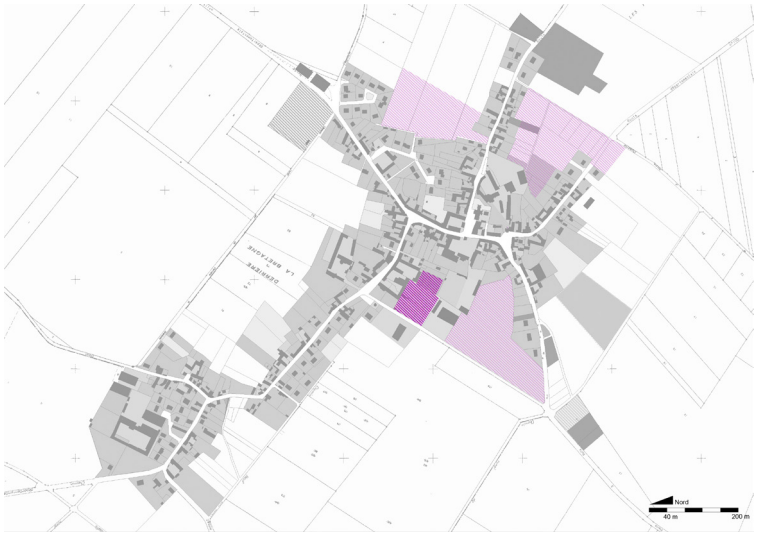
Limite du village à traiter



Entrée de Rully par la RD 100 (rue de Bouleux).



Accès de la parcelle située en UB, rue de Conce.



La zone IAUb

Le terrain est associé à une ancienne ferme située le long de la Grande Rue, aujourd'hui en partie réhabilitée en habitations.
Comme la plupart des grandes fermes à cour, la ferme d'origine s'articulait autour de deux espaces successifs : la cour et une arrière-cour (ou pâture) entièrement cernée de hauts murs en pierres.
Ce terrain de 0,8 Ha, situé en zone NC dans le POS, ne s'inscrit pas dans un méristème* identifié par la charte du Parc. Cependant, plusieurs éléments concourent à rendre son urbanisation pertinente :
- Il s'inscrit en continuité directe du tissu bâti existant et de la polarité villageoise constituée par l'école, la mairie et la poste.
- Il se situe en continuité possible avec le projet de reconversion de la "ferme communale" et participe d'une mise en relation de différents terrains, permettant d'ouvrir le tissu bâti et de renforcer la centralité villageoise.
- Son emprise est faible et les constructions possibles ne devraient pas dépasser 5 à 7 logements.
- Il est ceint par de haut murs en pierres, ce qui devrait limiter l'impact de nouvelles constructions.
Ce terrain est intégré au périmètre de l'orientation d'aménagement **OAa**.

** (1) Méristème : Franges de croissance urbaine. Sites d'extension potentiels hors tissu bâti (Charte du Parc Naturel Oise-Pays de France).*



Dans la zone IAUb : l'ancienne pâture entièrement entourée de hauts murs.



La zone II AUa

Cette zone se situe entre les rues du Vignet et de Conce, dans l'un des méristèmes identifiés par la charte du Parc naturel et confirmé par l'étude urbaine.
Elle recouvre des parcelles aujourd'hui cultivées et représente une surface globale de 2,03 Ha.
Son urbanisation prévue à plus long terme présente plusieurs intérêts :
- Sa desserte est favorisée par la présence d'une voirie en attente depuis le lotissement de l'impasse du Noyer. Un emplacement réservé permettra la réalisation d'un accès principal depuis la rue de Conce.
Un chemin communal existant longe actuellement sa limite ouest et permet de déboucher à la fois vers la rue de Conce et vers l'impasse du Noyer.
Une connexion vers le chemin des Anes (chemin de terre) est souhaitable. Son principe sera inscrit dans l'orientation d'aménagement OAe, mais sa localisation restant à définir, il n'est pas prévu d'emplacement réservé.
- La réalisation de ce quartier permettra une requalification paysagère de la frange Est du village.
La zone II AUa représente la possibilité de construire entre 15 et 20 habitations de plus.
Ce qui permettra d'atteindre les objectifs du PLU à 10 ans.


Sente piétonnière donnant sur la rue du Vignet.


Emplacement réservé (ER2) pour la réalisation d'un accès depuis la rue de Conce.



La zone II AUb

La zone IIAUb recouvre des terrains accessibles depuis la RD 113 (entrée Sud-Ouest du village). Ces terrains sont occupés actuellement par des pâtures ou sont cultivés. Cet ensemble de parcelles qui représentent une surface de 2,57 Ha est voué à une urbanisation à plus long terme. Ce terrain représente une capacité d'acceuil de 20 à 25 logements, et répond aux objectiifs de croissance retenu dans le PLU pour 5 années supplémentaires.
La densité prise en compte est cohérente avec le respect des paysages bâtis du village.
Le choix de cette implantation correspond à la volonté d'urbaniser une partie du village proche des équipements scolaires et nécessitera l'aménagement du chemin du Château d'eau.
Afin d'améliorer sa desserte, un emplacement réservé en limite de la RD 113 est prévu sur le document graphique.
Compte tenu de la sensibilité paysagère de cette limite du village et de sa localisation hors méristème, l'urbanisation de cette zone devra donner lieu à une étude urbaine et paysagère préalable à la modification du PLU.



Vue de la Chemin du Château d'eau la zone IIAUb en regardant vers le village.



Vue depuis le Chemin du Château d'eau vers la D113. La zone IIAUb s'étend sur la gauche du chemin

Équipements

La collectivité souhaite que le village reste vivant avec une présence associative forte et un niveau de services et d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs, qui répondent aux attentes de la population.

Pour accompagner cette évolution, il est prévu :

- La réhabilitation de bâtiments situés dans la « ferme communale » (partie de l'ancienne ferme Van Acker abritant aujourd'hui les locaux techniques de la commune) pour y réaliser un programme mixte pouvant associer des logements, des commerces et des locaux communaux. (voir orientation d'aménagement OAa).

- La réalisation future d'un équipement collectif de type salle polyvalente. Cet équipement sera complémentaire de l'actuelle salle communale. Il offrira une capacité supérieure et sera localisé de telle sorte qu'il ne constitue pas une gêne pour l'habitat voisin. (voir orientation d'aménagement OAb).

- La réalisation éventuelle de tennis en plein air complémentaires, pour répondre aux développements importants de l'activité Tennis sur la commune.

- De préserver la qualité des équipements scolaires et périscolaires existants en les modernisant au fur et à mesure des besoins. L'actuelle salle communale pourrait à terme être agrandie.



Vue de la cour de l'école.

Objectif n° 3 : Rechercher un équilibre des activités économiques et accompagner les évolutions de l'activité agricole.

Mutations de l'activité agricole

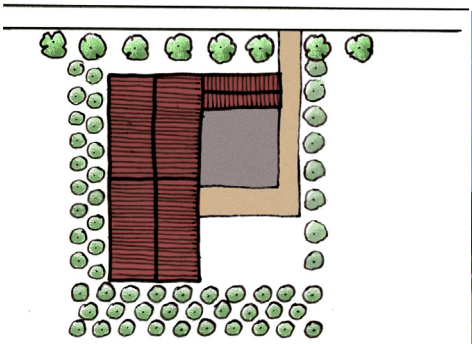
Neuf fermes sont implantées sur la commune (7 à Rully et 2 à Bray), dont six intra-muros. Certaines ne disposent pas d'accès direct vers les champs et les cultivateurs doivent emprunter l'espace public du village pour gagner l'espace agricole.
L'industrialisation des modes de production et l'évolution de la taille des machines, les besoins croissants de lieux de stockage, risquent de généraliser le processus de délocalisation d'une partie des bâtiments, comme cela est déjà le cas dans d'autres villages des environs.
Cela entraînera des modifications du paysage urbain et en particulier en limites de village puisque ces constructions restent dépendantes des réseaux publics.

Se dessinent donc deux enjeux importants :

- Le premier est lié à la maîtrise des nouvelles implantations agricoles en périphérie de village. A la fois en termes de qualité architecturale et en terme d'implantation en relation avec les autres composants du paysage.
Le Parc naturel régional a engagé plusieurs études et élaboré des outils à l'usage des agriculteurs et des collectivités sur ce sujet. Il assiste également les exploitants engagés dans un projet, sur les questions de volumétrie, d'implantation, de matériaux, d'accompagnement végétal.

Dans le PADD
> L'accompagnement de la mutation des activités agricoles est inscrite dans le PADD.

Dans les autres documents du PLU
> Les constructions à usage agricole, sont autorisées en zone A . Les logements (associés aux exploitations) ne sont autorisés que si le bâtiment d'exploitation pré-existe. Dans le cas ou aucun bâtiment ne pré-existe, l'habitation devra être réalisée en cohérence avec les bâtiments techniques, c'est à dire être proche, voire incluse dans le volume des autres constructions. Elle devra former un ensemble avec ces derniers : par sa volumétrie, son implantation, ses matériaux de façade et de toiture, les teintes de ces matériaux.



A l'inverse d'une construction isolée, la conception d'un plan masse en L permet d'alléger l'échelle du bâtiment et protège la cour de manœuvre des vents d'ouest et du nord.
En frange de village, la conception volumétrique et le choix des matériaux sont également très importants.



Ferme délocalisée à Orry-la-Ville (PNR)



Exploitation à Noyal-sur-Vilaine (35) - source CNDB.

> Les construction à usage agricole ne sont pas autorisées en zone N. Les extensions ou constructions sont autorisées dans les autres zones, sous réserve qu'elles s'inscrivent dans les ensembles agricoles construits existants.

- Le second enjeu concerne la préservation de l'intégrité du bâti et de la cour ainsi que la préservation du caractère et de la composition architecturale de ces ensembles. Par extension, cet enjeu concerne aussi la préservation des paysages bâtis du village.
La reconversion en logements, tend à banaliser l'architecture des fermes anciennes. La cour de ferme, qui est à l'origine un vaste espace distribuant des constructions aux fonctions différentes, permet la cohabitation de plusieurs activités et donc des traitements architecturaux différenciés en accord avec les caractéristiques propres à ce type de bâti. Des projets avec des programmes mixtes sont donc souhaitables pour la reconversion du bâti à cour.
Les capacités de ces ensembles bâtis sont par ailleurs importantes et leur mutation massive en logements pourrait signifier une augmentation rapide et non maîtrisée de la population. La question des accès et du stationnement demandent également à être traités avec vigilance pour ne pas générer de problèmes de voisinage. Un phasage étendu dans le temps parait souhaitable pour ces projets.

Dans le PADD
> La préservation du bâti à cour en tant que typologie identitaire du village est inscrite dans le PADD, ainsi que sa reconversion vers d'autres usages dans le respect de ses caractéristiques architecturales.

Dans les autres documents du PLU
> La majorité des fermes situées dans le village ont été incluses dans la zone UA de façon à permettre leur évolution vers d'autres activités que l'agriculture.
Cependant un secteur UAf a été crée afin que soient précisées des règles spécifiques à ce type de bâti .



Diversification d'activités en milieu rural : l'épicerie Bio à la ferme - Eve (60)



L'ancienne ferme Dupont à Bruyères-sur-Oise : Projet communal de reconversion en centre socio-culturel regroupant sur le même site une salle des fêtes, locaux associatifs et sociaux, une bibliothèque- médiathèque, une salle de spectacle et théâtre avec foyers et loges et un logement communal.

Commerces et activités

La croissance du nombre d'habitants permet également d'envisager la création de nouveaux commerces et l'installation d'activités artisanales.
Cette diversification des activités économiques apparaît comme un élément positif susceptible de renforcer les pôles de vie du village.
Aucune zone spécifique n'est prévue pour cela. Le potentiel de reconversion du bâti existant et notamment du bâti à cour étant largement suffisant pour accueillir de type d'activités. La zone NAe (du POS) située en limite de la vallée de l'Aunette (entre Rully et Bray) redevient donc une zone naturelle (N).
Cet objectif de diversification d'activités exclut cependant les activités nuisantes pour l'environnement.
Les activités entraînant pour la population, des nuisances olfactives ou sonores ou mettant en jeu la sécurité, sont également exclues. En conséquence, les activités d'extraction ne seront pas admises sur le territoire communal. La commune de Rully ayant subit pendant plusieurs années le trafic lié à l'exploitation d'une carrière de sable à Baulieu, ne souhaite pas exposer de nouveau les habitants à la circulation très perturbante de poids lourds dans le village.

Dans le PADD

> L'objectif de diversification des activités économiques est inscrit dans le PADD.

Dans les autres documents du PLU

> Le règlement autorise en zone U les constructions à usage d'activités commerciales ou de service d'une surface inférieure à 300 ^{m2} hors œuvre net, ainsi que les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances auditives ou olfactives pour le voisinage.
> Le règlement autorise en zone N les changements de destination des constructions existantes, exceptés ceux prévus dans le périmètre de l'Orientation particulière d'aménagement OAc.



Ferme communale : un potentiel de reconversion important.

Activités culturelles

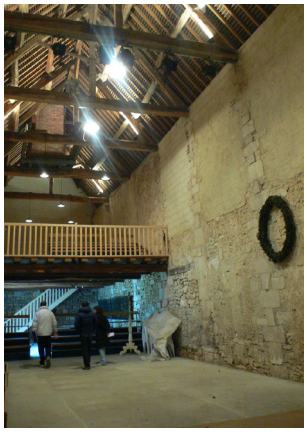
Le Prieuré de Bray fait l'objet d'une réhabilitation progressive de son patrimoine bâti de façon à servir un projet culturel global conjuguant lieu d'accueil et de représentations ouvert au public.
Une extension maîtrisée des constructions du prieuré (construction uniquement sur emprises anciennes de corps de bâtiments aujourd'hui disparus) sera favorisée et définie dans l'orientation d'aménagement OAc.

Dans le PADD

> La réhabilitation du patrimoine bâti et l'accompagnement du projet du Prieuré sont inscrits dans le PADD.

Dans les autres documents du PLU

> Le règlement de la zone N autorise la reconstruction de bâtiments et la construction de bâtiments neufs, exclusivement aux emplacements identifiés sur le document graphique l'Orientation d'aménagement OAc.

Le prieuré de Bray : La chapelle en cours de réhabilitation et l'un des espaces aménagé dans le bâti de la ferme pour accueillir spectacles, concerts et activités culturelles.

Énergies renouvelables

Par ailleurs, la commune est favorable au développement des énergies renouvelables. L'implantation d'un projet éolien pourrait prendre place sur le territoire communal.
La commune ne souhaite pas qu'un tel projet vienne s'implanter à proximité des entités bâties. Néanmoins, le territoire communal comporte une entité paysagère constituée de grande culture dominée aujourd'hui par la présence d'infrastructures (TGV et ligne à haute tension) dans lequel un tel projet pourrait s'inscrire (échelle comparable) sans porter atteinte à la qualité des paysages sensibles identifiés par l'étude urbaine et sans non plus porter atteinte à la qualité paysagère des communes voisines.
Dans cette hypothèse la distance à respecter par rapport aux habitations les plus proches sera d'au moins 700 m.
La collectivité souhaitant également favoriser le recours à l'énergie solaire, elle est favorable à l'exploitation des toitures de certains bâtiments agricoles, intéressants du point de vue de leur surface et de leur orientation. De tels projets devront cependant être conditionnés à une étude d'insertion détaillée.

Dans le PADD

> L'accueil d'une production d'énergie renouvelable est inscrite au PADD

Dans les autres documents du PLU

> La zone A comporte un secteur Ai : Secteur agricole avec développement possible d'activités durables.



La Plaine de Rully entre la ligne à haute tension et la ligne de TGV.

QUATRIÈME PARTIE : MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

I- Principes généraux

La délimitation des zones et les règles qui y sont définies traduisent les orientations du PADD.
Les outils du PLU qui permettent de traduire le PADD sous forme réglementaire (opposable) sont les suivantes :

- Le zonage
- Le règlement
- Les emplacements réservés
- Les orientations d'aménagement
- Le droit de préemption urbain (DPU) qui fait l'objet d'une délibération indépendante du PLU mais est lié au zonage.

Dans le règlement, deux articles sont obligatoires : il s'agit des articles 6 et 7 fixant les règles d'implantation du bâti.

II- Justification par rapport aux documents supra-communaux

Les objectifs d'aménagement du plan local d'urbanisme doivent prendre en compte les normes supérieures d'urbanisme ainsi que certaines prescriptions supra-communales.
- ils doivent respecter les lois générales de l'urbanisme, notamment l'article L 121-1 du code de l'urbanisme qui fixe les principes fondamentaux qui s'impose aux nouveaux documents d'urbanisme, l'article L 111-1-14 du code de l'urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes, la loi sur l'eau ainsi
que la loi sur l'air et de l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
Ils doivent être compatibles avec les documents d'urbanisme hiérarchiquement supérieurs.
- ils doivent tenir compte des législations et réglementations autres que celles de l'urbanisme s'appliquant au territoire communal (servitude d'utilité publique), ainsi que les projets d'intérêt général de l'Etat et des collectivités territoriales.

Il n'existe pas de schéma de cohérence territoriale (SCOT) couvrant le territoire de la commune de Rully, au moment de l'élaboration de son PLU.
Depuis sa création en 2004, la commune fait partie du Parc naturel Oise - Pays de France dont elle a signé la charte.

II.1 Les lois générales de l'urbanisme

L'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme
Cet article fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux nouveaux documents d'urbanisme :
- Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre emploi/ habitant, d'une diversité de l'offre concernant les logements.
- Principe du respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.

Loi sur l'eau
Elle fixe le cadre réglementaire selon lequel la collecte, l'évacuation des eaux pluviales et usées et le traitement des eaux usées domestiques peuvent s'effectuer.
Le PLU devra justifier les mesures prises pour la préservation des eaux et prendre en compte les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).
En matière d'assainissement des eaux usées (article L 2224-8 du code général des collectivités territoriales), les communes doivent établir un schéma d'assainissement collectif comprenant, **avant la fin de l'année 2013**, un descriptif détaillé des ouvrages de collecte et de transport des eaux usées. Ce descriptif est mis à jour selon une périodicité fixée par décret afin de prendre en compte les travaux réalisés sur ces ouvrages.
Les communes déterminent la date à laquelle elles procèdent au contrôle des installations d'assainissement non collectif ; elles effectuent ce contrôle **au plus tard le 31 décembre 2012**, puis selon une périodicité qui ne peut pas excéder dix ans.

Pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, la commune assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif.
Dans le cas des installations neuves ou à réhabiliter, cette mission consiste en un examen préalable de la conception joint, s'il y a lieu, à tout dépôt de demande de permis de construire ou d'aménager et en une vérification de l'exécution. A l'issue du contrôle, la commune établit un document qui évalue la conformité de l'installation au regard des prescriptions réglementaires.

Depuis le 1er Janvier 2011, lors d'une vente, la loi impose au vendeur un diagnostic du système d'assainissement.
Pour la commune de Rully ce contrôle est effectué par VEOLIA. L'acheteur a un an pour se mettre en conformité.

La loi sur l'air
La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie entraîne la nécessité de maîtriser la demande des déplacements et de prendre en compte la qualité de l'air.

Maîtrise du développement urbain le long des voies importantes :
L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'inscrit dans une démarche qualitative visant à réduire les désordres urbains le long des voies routières et autoroutières en incitant la commune à organiser une réflexion préalable à tout projet d'aménagement aux abords des grands axes et principalement dans les entrées de ville.
Ainsi, le PLU prévoit l'éventuelle délocalisation de bâtiments agricoles aux regards des paramètres de nuisances, de sécurité et du contexte architectural, urbain et paysager, notamment aux abords des voies d'accès aux village de Rully et au hameau de Bray, le long de la RD 113, de la RD 100de la RD 134 et de la RD 582.

II.2 La charte du Parc naturel Régional

Le Parc naturel régional Oise – Pays de France a été créé par décret le 13 janvier 2004. Son territoire est composé de 51 communes comprises dans leur totalité et de 8 communes comprises de façon partielle.
Le Parc est à cheval sur les départements de l'Oise (région Picardie) et du Val d'Oise (région Ile-de-France).

La charte du Parc élaborée pour une période de dix ans comprend :
Un rapport déterminant les orientations de protection, de mise en valeur et de développement envisagées et définissant les mesures qui seront mises en oeuvre sur le territoire.
Un plan de référence, document cartographique au 1/50 000e, identifiant les différentes vocations des sols où s'appliquent les mesures et orientations définies dans le rapport ; il est accompagné d'une notice.

Les priorités déclinées dans la charte sont :
- maîtriser l'évolution du territoire,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine ,
- assurer le développement qualitatif et durable du territoire,
- informer, sensibiliser le public et être un lieu de suivi, d'échange, de formation, de recherche et d'expérimentation.

La notice du plan de référence est composée des orientations thématiques suivantes :
- "réseau naturel",
- "villes et villages",
- "éléments et paysages identitaires et patrimoniaux",
- "équipements et infrastructures",

et d'orientations géographiques :
- fiches "communales".

Fiche communale de Rully
Les orientations données dans le cadre de la charte du Parc pour la commune de Rully concernent :
- l'aménagement des entrées de village depuis les RD 100,113 et 582,
- la protection de la continuité des murs de pierre.

Concernant le développement de l'urbanisation le concept de "méristèmes" à été imaginé. Ce concept retenu dans le cadre de cette charte vise à sortir d'une logique de "zonage" et à permettre de définir les conditions d'une éventuelle croissance bâtie.

Dans la commune de Rully trois méristèmes ont été localisés sur les franges Est et Nord du centre bourg. Il est cependant précisé, dans la fiche communale, que les sites d'implantation des développements bâtis et leur importance seront définis par l'étude urbaine, au regard du plan paysage correspondant.
Il faut mentionner à ce propos que l'étude urbaine (PNR/Atelier15-2004) a remis en cause l'un de ces trois méristèmes (frange nord du village) identifiée comme étant une frange urbaine remarquable.
Le plan de référence a mis en évidence la présence d'"espace éco-paysager à préserver et à gérer.
Les espaces identifiés correspondent à la vallée de l'Aunette et au fond de la Pierre Laye occupé par le marais de Boissy.

L'orientation du nombre de logements constructibles dans la commune pour la durée de la charte (10 ans) est de 40.

II.3 Les documents d'urbanisme élaborés sur la commune

Historique du POS de Rully
- La Première élaboration a été prescrite le 13 Avril 1984 par délibération du Conseil Municipal.
Le premier POS a été approuvé le 7 novembre 1991.

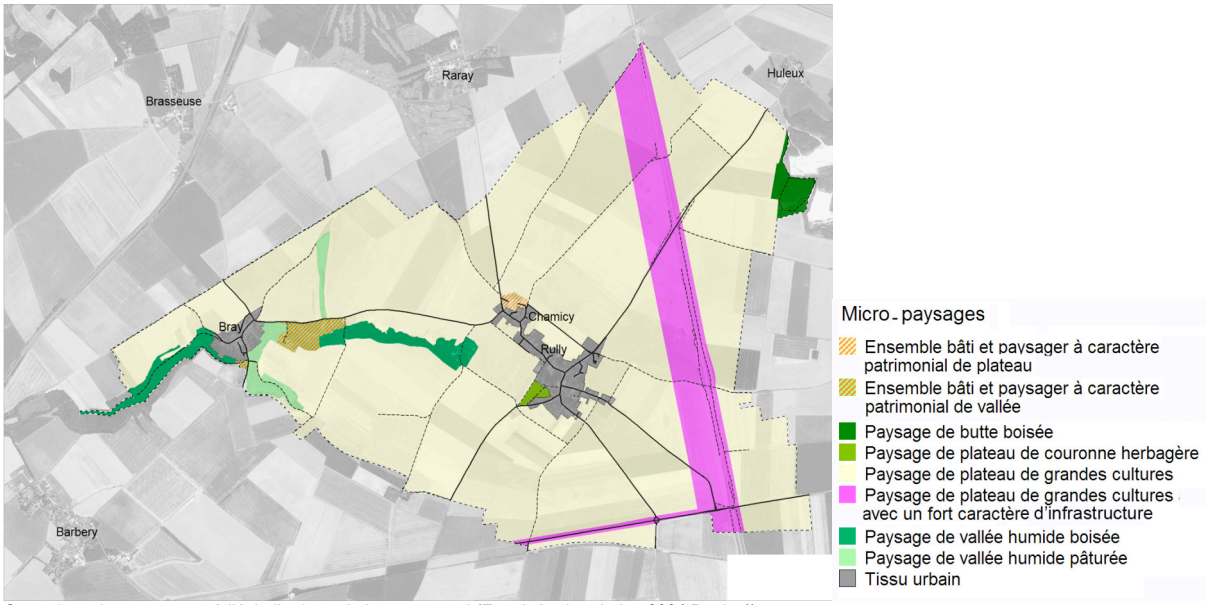
- Une modification a été décidée par délibération du 8 septembre 2003, approuvée le 2 avril 2004
Cette modification portait sur le règlement des zones U et NC :
- article U7
- article 11 concernant les clôtures et en particulier les murs en pierre.
- article NC1 notamment pour permettre la réalisation de tennis couvert.

- L'élaboration du PLU a été prescrite par la mise en révision générale du POS conformément à la Loi SRU de décembre 2000, lors de la délibération du 26 Janvier 2007.

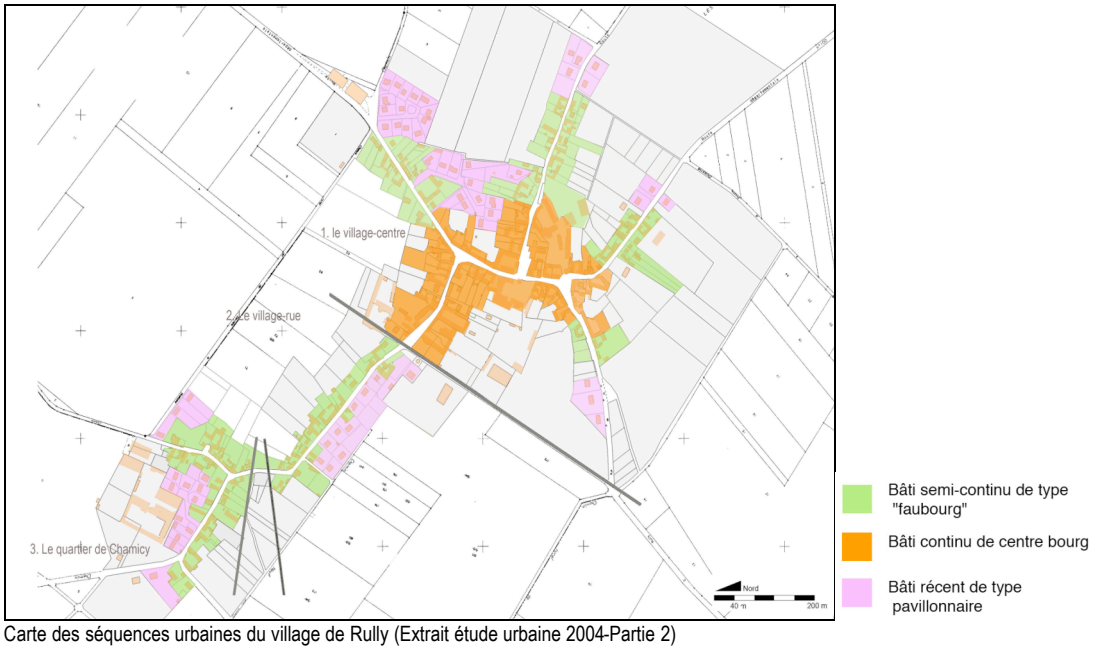
Document d'urbanisme à la date de l'élaboration du PLU
A la date de la prescription du PLU par la délibération du conseil municipal du 26 Janvier 2007, le territoire communal était couvert (et ce jusqu'à l'approbation du présent PLU) par le POS approuvé le 7 novembre 1991.

III- Précisions sur la justification du zonage

Les zones reprennent les différents tissus urbains ou les différents types de zones naturelles définies dans l'étude urbaine de la commune (cf.cartes extraites de l'étude urbaine).
Leur différentiation repose donc à la fois sur leurs caractéristiques, sur leur vocation et sur l'évolution envisagée telle que précisée dans le PADD.



Carte des micro-paysages à l'échelle du territoire communal (Extrait étude urbaine 2004-Partie 1)



Carte des séquences urbaines du village de Rully (Extrait étude urbaine 2004-Partie 2)

Le territoire de Rully est ainsi réparti entre :

- des zones urbaines **(UA et UB)**
- une zone naturelle **(N)**
- une zone agricoles **(A)**
- des zones à urbaniser **(1AU et 2AU).**

La zone UA correspond aux centres anciens des villages de Rully et de Bray, caractérisés par un tissu bâti continu et une certaine densité.
Ce tissu bâti comporte également la majorité des grandes fermes à cour du village. **Un secteur UAf** a donc été créé pour traiter des caractéristiques spécifiques à ces ensembles bâtis.
La zone **UA** est concernée par le périmètre **OAa** qui correspond à une orientation d'aménagement. Ce périmètre, à cheval sur les zones **UA** et **1AU**, concerne le développement d'un pôle d'habitat et d'équipements publics à proximité de la Mairie-Ecole de Rully, destiné à conforter la centralité du village.

La zone UB correspond aux tissus bâtis périphériques des centres anciens de Rully et de Bray, caractérisés par une densité intermédiaire à faible. Les trois lotissements situés dans le village de Rully sont également intégrés la zone UB, de façon à favoriser leur assimilation progressive au tissu villageois et à créer plus de continuité entre les différents quartiers du village.
Elle comprend **un périmètre OAb** correspondant à une orientation d'aménagement du site dédié aux équipements sportifs de la commune.

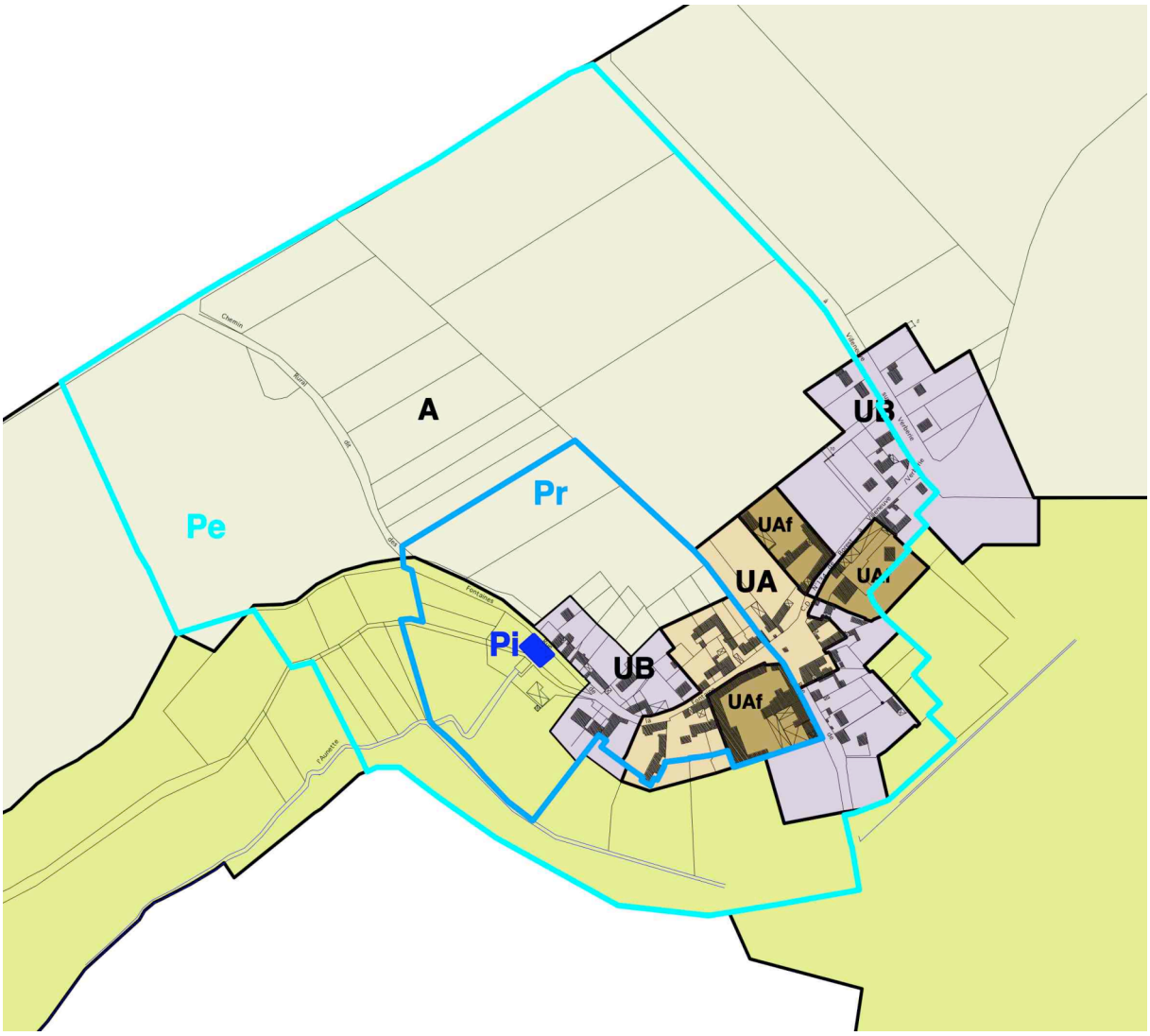
La zone naturelle N comprend pour l'essentiel la vallée de l'Aunette ainsi que ses principaux vallons affluents.
La zone **N** comprend également **un périmètre OAc** qui correspond à une orientation d'aménagement de l'ensemble bâti du Prieuré de Bray.
Le principe du périmètre de la zone **N** est d'inclure les espaces jouant un rôle essentiel dans la régulation du ruissellement à l'échelle communale, ainsi que les espaces identifiés comme ayant une valeur écologique. Le périmètre reprend donc les zones naturelles remarquables de la vallée de l'Aunette, dont le marais de Boissy, mais il intègre également :
- La vallée au Gué, (vallon affluent de l'Aunette dont l'intérêt paysager a été mis en évidence par l'étude urbaine).
- Le Thalweg reliant la source de l'Aunette au réseau de mares situées à l'entrée sud du village de Rully et jouant le rôle d'exutoire naturel pour les mares situées au sud-ouest de Rully (Mare du Trou à Paul).
- La partie de la ZNIEFF « Mont Cornon » localisée au nord-est du territoire communal.

La zone A correspond à une vocation exclusivement agricole et représente la très grande majorité du territoire communal.
Elle comprend **un secteur Ai**, proche de la route départementale n° 324 et comprenant la ligne de TGV Nord et une ligne à haute tension. Son éloignement des parties urbanisées et le caractère ouvert des terrains concernés, permettent d'envisager l'implantation d'autres infrastructures notamment liées à la production d'énergie éolienne, dans la mesure où elles ne remettent pas en question la vocation agricole de la zone.

La zone à urbaniser 1AU correspond aux parties du village dans lesquelles des extensions urbaines à caractère principalement résidentiel sont envisagées, à brèves échéances. Elle comporte deux secteurs : **1AUa et 1AUb**, qui reprennent les emprises des zones INAa et II NAa du Plan d'occupation des sols. Cette zone comprend **deux périmètres OAa, OAd,** correspondant à des orientations d'aménagement localisées de la façon suivante :
OAa : quartier situé près de la mairie de Rully, en prolongement de la ferme communale.
OAd : quartier des Flachis à Rully.

La zone à urbaniser 2AU correspond aux parties du village dans lesquelles des extensions urbaines à caractère principalement résidentiel sont envisagées, à plus long terme. Elle comporte deux secteurs : **2AUa et 2AUb**.
Cette zone comprend **un périmètres OAe,** correspondant à des orientations d'aménagement localisées dans le quartier du Vignet à Rully.

Périmètres de protection du captage de Bray
La commune comporte également trois secteurs indicés **Pi, Pr, Pe** correspondant aux périmètres de protection immédiate (pi), rapprochée (pr) et éloignée (pe) du captage d'eau potable. Chacun de ces secteurs (à cheval sur plusieurs zones) est soumis à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation des sols, précisées dans le dossier de déclaration d'utilité publique (dossier DUP), reproduit dans l'annexe « Servitudes » du PLU.



Localisation du captage et des périmètres de protection dans le hameau de Bray (Extrait du plan de zonage).

Surfaces

Surfaces POS

Zone		
U	**66,2**	**Ha**
dont Ua	2,0	Ha
dont UY	27,0	Ha
NA	**7,2**	**Ha**
dont INAa	1,2	Ha
dont IINAa	2,9	Ha
dont NAe	3,1	Ha
NC	**1 409,8**	**Ha**
dont Nca	5,0	Ha
ND	**62,0**	**Ha**
Total	**1 545,2**	Ha

Surfaces PLU

Zone		
UA	**15,4**	**Ha**
dont UAf	5,6	Ha
UB	**27,9**	**Ha**
A	**1 354,3**	**Ha**
dont Ai	260,1	Ha
N	**149,9**	**Ha**
AU	**8,2**	Ha
dont IAUa	2,9	Ha
dont IAUb	0,8	Ha
dont IIAUa	2,0	Ha
dont IIAUb	2,6	Ha
Total	**1 555,7**	Ha

Dont :

Périmètres OA

OAa	0,96	Ha
Oab	3,12	Ha
Oac	1,69	Ha
Oad	2,87	Ha
Oae	2,03	Ha

Emplacements réservés

Extension cimetière	**ER1**	1000	m2
Desserte IIAUa	**ER2**	816	m2
Desserte IIAUb	**ER3**	640	m2

NB. Les différences de surfaces entre le POS et le PLU sont dues au passage du plan en informatique.

IV- Précisions sur les principes mis en œuvre dans le règlement des zones urbanisées UA et UB

Le tissu bâti de Rully et de Bray présente un caractère ancien, marqué par la présence de six fermes à cour. Trois lotissements de taille modeste constituent les extensions les plus récentes de la commune.

Le zonage distingue uniquement deux zones U :

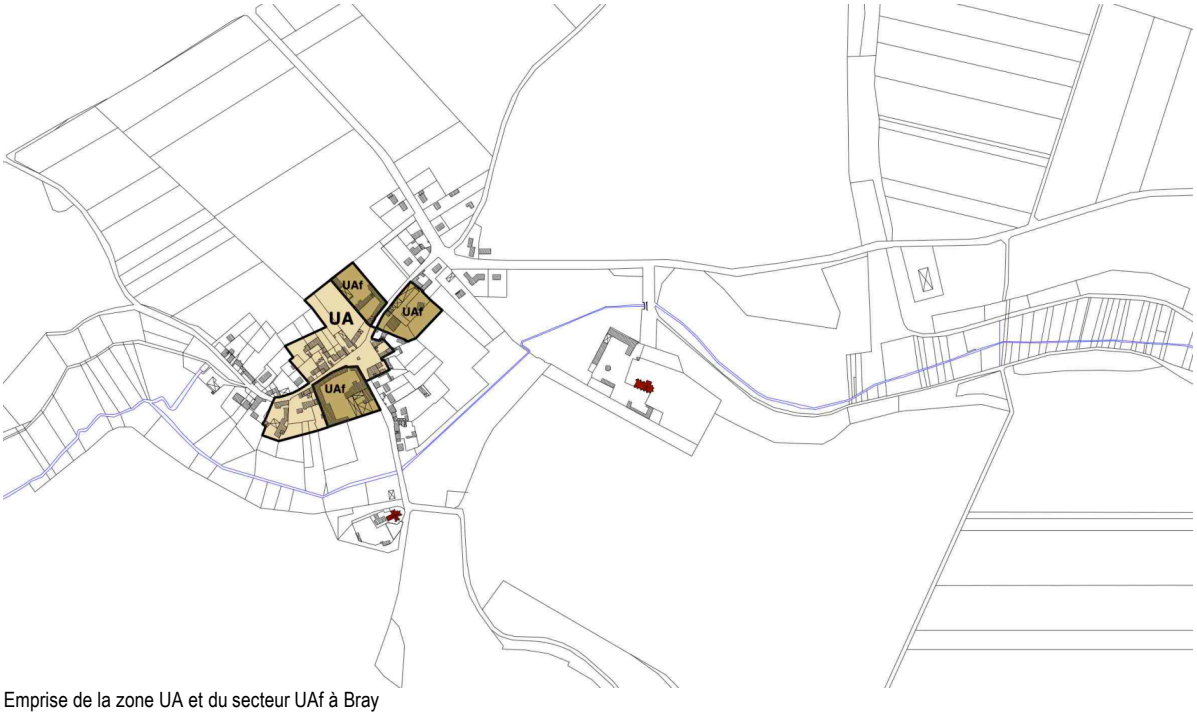
La zone **UA** concerne uniquement les noyaux anciens de Rully et de Bray, avec un secteur **UAf** correspondant aux grandes fermes à cour imbriquées dans la zone **UA**.



Emprise de la zone UA , du secteur UAf et du périmètre OAa à Rully

Hormis les emprises exceptionnelles des fermes et bien qu'il existe en zone **UA** de très grandes et de très petites parcelles, le parcellaire est globalement assez homogène : les parcelles les plus représentatives sont étroites et allongées et leur surface est d'environ 800 à 1000 m2. Le Coefficient moyen d'emprise au sol y est d'environ 0,25. Le parcellaire est également très ordonné le long des rues structurantes du village (rue de la Tannerie, Grande rue ou rue de Chamicy à Rully ; rue de la Fontaine, rue de L'Eglise à Bray).

La zone **UA** comprend également un périmètre **OAa** correspondant à une orientation d'aménagement.
Le périmètre situé à la fois en zone **UA** et en zone **AU** comprend un ensemble de parcelles et de bâtiments, proches du centre bourg, dont l'aménagement est susceptible de conforter la centralité de Rully.



Emprise de la zone UA et du secteur UAf à Bray

La zone **UB** concerne le tissu de « faubourg », appelé aussi « parcellaire commun » dans la Charte du Parc, installé en continuité des centres anciens et parfois imbriqué dans ces derniers. La zone **UB** intègre également les trois lotissements de la commune, dans le but de favoriser l'assimilation de ces entités récentes.

Le parcellaire de ce secteur est constitué de parcelles de formes variées et se distingue également par la diversité de leurs tailles, plus significative qu'en zone UA (allant de 250 m^2 à 3 000 m^2). Le Coefficient moyen d'emprise au sol y est d'environ 0,13. Néanmoins, on peut observer un certain ordonnancement de ces parcelles, lié à leur ouverture sur une des rues structurantes du village (tel que la rue de Conce, la rue du Vignet ou la rue de Bouleux à Rully



Emprise de la zone UB et du périmètre OAb à Rully



Emprise de la zone UB à Bray

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL : Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Le village de Rully et le hameau de Bray ont une vocation principale d'habitat. Cependant dans chaque entité urbaine, coexistent habitat et activités agricoles. A Rully, des équipements publics et quelques commerces de proximité complètent l'occupation des sols. La commune souhaite développer les fonctions et les usages complémentaires des lieux d'habitation, tout en préservant l'activité agricole. Le règlement vise donc à favoriser la mixité urbaine.

Sont interdites les activités susceptibles de nuire à la sécurité et à la salubrité publique, selon la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), les activités industrielles, les carrières, les décharges et les terrains de campings.
Seuls les hangars et les dépôts liés à l'exploitation agricole sont autorisés, sous condition (pour les dépôts extérieurs) qu'ils soient dissimulés par des écrans végétaux.
Les mouvements de sol (exhaussement ou affouillements) sont autorisés sous réserve d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

Les occupations du sol acceptées reflètent le souhait de la collectivité de pouvoir accueillir au cœur de Rully comme de Bray des activités diversifiées. Les restrictions imposées à l'article 2 sont celles qui sont nécessaires à une bonne cohabitation de ces activités avec un tissu résidentiel.
Les constructions à usage d'activités agricoles sont acceptées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans les ensembles agricoles construits existants. Il n'est en effet pas envisagé que de nouvelles exploitations puissent s'installer à l'intérieur de Rully ou de Bray.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles **3 à 13** pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.
Les transformateurs qui sont assimilés à des constructions, devront respecter les règles imposées au bâti dans les articles **6, 7 et 11.** Ces dérogations sont mentionnées à l'article 2 et ne seront pas rappelées dans les articles concernés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Articles 3 – Accès et voirie

Le principe est que pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à partir d'une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimum de 4 m permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
Les voies en impasse ne sont pas acceptées pour les opérations d'ensemble dépassant 6 logements, sauf si elles ne peuvent pas être évitées. Dans ce cas, les voies en impasse doivent comporter une plateforme de retournement de taille suffisante pour permettre le retournement des engins de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie.
Les ensembles d'habitation ne dépassant pas 6 logements, desservis par une voie en impasse sans aire de retournement, doivent comporter au débouché de l'impasse sur la voie publique, une aire de collecte des déchets ménagers .

A Rully et à Bray, la qualité du paysage urbain et de l'espace public est liée à la présence des murs de clôtures qui assurent une continuité avec les murs de façades. Pour limiter le processus de « mitage » des murs, généré par la division des parcelles et par l'urbanisation du « parcellaire de transition » (pâtures, vergers ou jardins situés à l'arrière des parcelles d'habitat) un seul accès automobile par terrain est autorisé.

Pour la même raison, en secteur **UAf**, en cas de reconversion d'un bâti agricole en plusieurs logements, la création de nouveaux accès est strictement limitée.

Articles 4 – Desserte par les réseaux

Eaux usées
A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :
Le principe est que les eaux pluviales soient infiltrées sur site. Si le taux de perméabilité du sol n'est pas favorable, des dispositifs de stockage peuvent être mise en œuvre.
L'étude urbaine a mis en évidence les risques d'inondation notamment dans le village de Rully assez éloigné de l'Aunette et traversé par deux thalwegs.
Les préconisations du règlement visent donc à diffuser le ruissellement et à favoriser l'absorption des sols, en utilisant des dispositifs tels que noues et fossés pour conduire le ruissellement, ainsi qu'en limitant les surfaces imperméabilisées.

Electricité, télédistribution
Les règles mises en œuvre, visent à limiter l'impact visuel des organes nécessaires au raccordements tels que coffrets, antennes…
Dans les zones UA et UB, les éoliennes individuelles ou collectives sont interdites pour des questions de protection contre le bruit.

Article 5- Caractéristiques des terrains

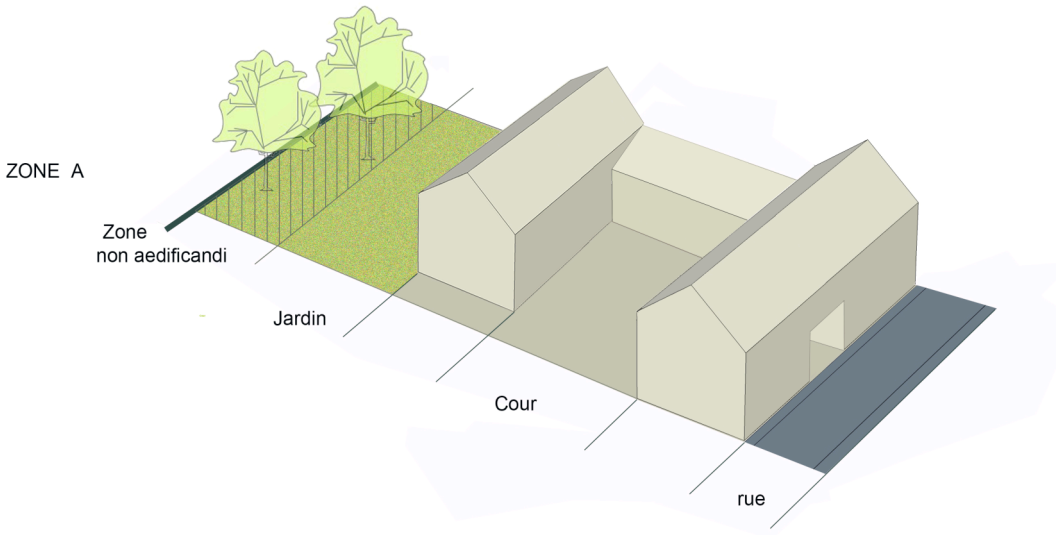
Une taille limite est imposée en raison de l'absence d'assainissement collectif dans le village de Rully afin de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.
A l'heure actuelle l'assainissement à Rully doit être réalisé à la parcelle.
De façon théorique suivant les préconisations du CSTB en application du DTU 64.1, la surface d'épandage nécessaire pour un T5 est de 60 m2 (+ 20 m^2 par pièce supplémentaire).

Les contraintes d'éloignement par rapport aux limites parcellaires, permettent d'envisager un épandage pour des terrains de surface inférieure à 500 m². La taille limite fixée pour les parcelles tient compte de ces éléments.
Cette règle tombera lors de la réalisation par la collectivité d'une infrastructure d'assainissement collective.
Conformément à l'article R123-9a du code de l'urbanisme, la superficie minimale de terrains raccordés au réseau d'assainissement collectif n'est pas réglementée.

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le respect de cette règle est essentiel pour le maintien de la qualité des paysages bâtis qui diffèrent en centre bourg et dans les parties plus périphériques. A ce titre, les règlements de la zone **UA** et **UB** diffèrent.

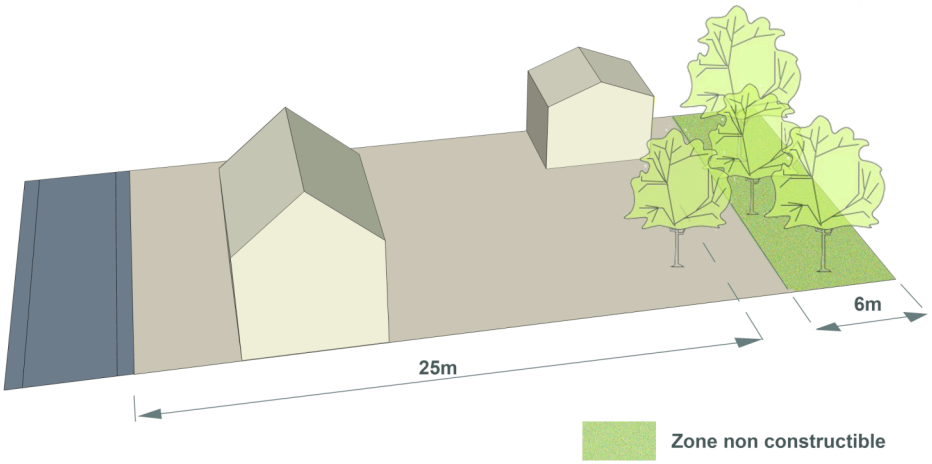
Dans la zone UA
Le principe en zone UA est que le bâti soit implanté à l'alignement. Quelques exceptions sont acceptées pour l'extension de bâti déjà existant ou pour les parcelles sur lesquelles existe déjà un bâtiment implanté à l'alignement, ou bien encore, dans le cas d'une implantation en alignement avec un bâtiment voisin. Dans ce cas, le déclarant doit fournir un document graphique faisant apparaître les constructions voisines. Ces différents cas de figure sont illustrés dans le règlement par des schémas ou croquis.
En ce qui concerne la zone autorisée pour l'implantation de nouvelles constructions, le règlement s'appuie sur les caractéristiques du tissu : en zone **UA**, l'épaisseur bâtie est importante. Le tissu bâti existant est caractérisé par des implantations en double épaisseur et peut supporter une certaine densification.
La défense incendie étant correctement assurée, il n'y a pas d'obstacles à construire dans l'épaisseur du tissu.
Par ailleurs, la zone **UA** présente des points de contact avec la zone **A**, qui sont autant d'espaces sensibles en termes d'impact paysager et qui nécessitent une protection particulière.
En conséquence, aucune limitation de constructibilité n'est imposée dans la profondeur du parcellaire. Cependant, les espaces sensibles seront protégés au moyen de trames -jardin ou de zones non aedificandi.
Le secteur **UAf** est soumis au même règlement que la zone **UA**.



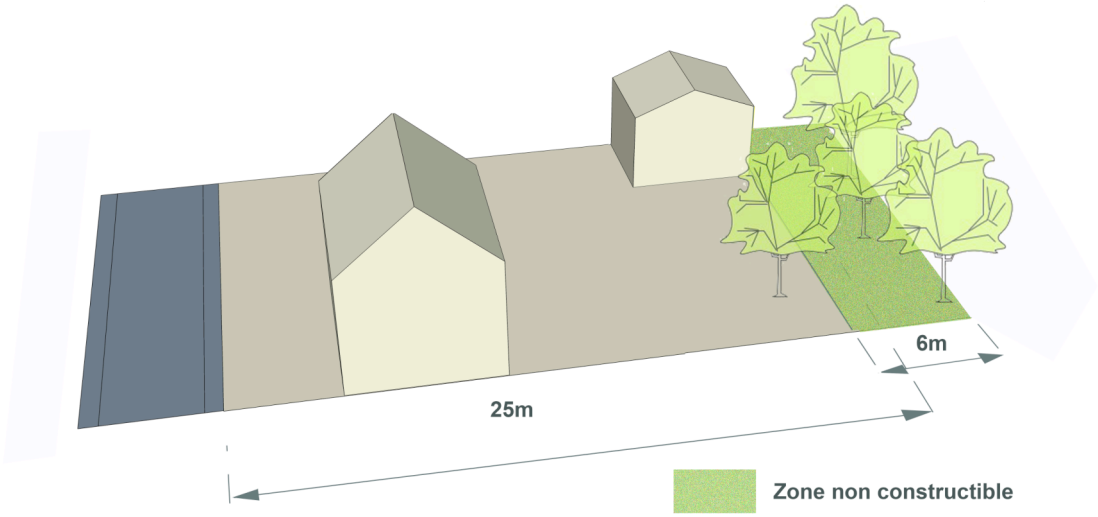
Parcelle représentative de la zone UA avec construction en double rang et jardin en fond de parcelle.
L'implantation est obligatoire sur la rue. L'emprise constructible n'est pas limitée, excepté en cas de zone non aedificandi lorsque la parcelle est en contact avec une zone A.

Dans la zone UB :
A l'inverse, en zone UB, l'épaisseur construite est assez faible et présente de nombreux décrochements.

Une bande de constructibilité de 25m est imposée. Cependant, l'épaisseur entre la rue et la limite de la zone étant parfois inférieure à 25 m, cette règle est associée à une interdiction de construire dans une bande de 6 m à compter de la limite extérieure de la zone. Ceci afin de préserver une épaisseur suffisante pour des plantations.
A cette règle est aussi associée la possibilité de déroger, pour les bâtiments existants situés au-delà de la bande de 25 m ou dans la bande de 6 m.
Par ailleurs, la constructibilité au-delà des 25m est limitée à des extensions d'une surface hors œuvre brute ≤ 30 % à celle du bâtiment existant.



Parcelle de profondeur ≥ 31 m (25+6) : La bande constructible est de 25 m par rapport à l'alignement.



Parcelle de profondeur ≤ 31m : La bande constructible est inférieure à 25 m puisque la bande de 6 m inconstructible en fond de parcelle se superpose à la bande de 25 m.

Dans les deux zones, d'autres implantations que celles définies ci-dessus peuvent être admises pour mettre en valeur un élément bâti ou pour un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection, soit au titre du L. 123-1,7°, soit au titre des monuments historiques.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA :
La règle générale est que toute construction neuve doit être implantée sur au moins l'une des limites séparatives.
En cas de retrait, la distance par rapport à cette limite doit être au moins égale à 3m.
Les piscines (couvertes ou non) doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite.
De même que les bâtiments construits dans le secteur **UAf** qui peuvent être implantés indépendamment des limites séparatives.
Des règles spécifiques peuvent être imposées dans le périmètre **OAa** dont une partie se superpose partiellement à la zone **UA**. Il s'agit de la ferme communale dont le bâti est organisé autour d'une cour et ne participe pas directement au paysage de la rue.

Dans la zone UB :
La densité étant moins forte en zone **UB** , la règle applicable en zone **UA** est modulée de la façon suivante :
- Lorsque la largeur du terrain mesuré à l'alignement est inférieur ou égal à 16 m, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives.
- Lorsque la largeur du terrain mesuré à l'alignement, est supérieur ou égal à 16 m, les constructions peuvent être implantées en retrait des deux limites.
Le retrait par rapport à une limite séparative, doit être au moins égal à 4m.
Cette distance peut être réduite à 3m si le mur ne comporte pas de baie assurant l'éclairement d'une pièce d'habitation.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones UA et UB
L'implantation du bâti sur une même propriété n'est pas réglementée.
Cette absence de règle a pour objet de favoriser une certaine densification qui tolère des juxtapositions ou assemblages bâtis variés, propre au caractère de la zone.
Dans le périmètre **OAa**, les principes d'implantation devront être respectés. Il s'agit cependant de principes et ce plan ne sera pas coté, de façon à permettre des évolutions du projet.
Le périmètre **OAb** concernant exclusivement des équipements sportifs et culturels ou de loisirs n'est pas assujettis à cette règle.

Article 9 – Emprise au sol

Dans la zone UA :
Cet article n'est pas réglementé, dans le but de permettre une densification du tissu en accord avec les caractéristiques de la zone.
Cependant les possibilités de densification résulteront donc de l'application des articles 10 et 14. Cette densification ne pouvant se faire que lorsque l'assainissement collectif sera réalisé à Rully ou à Bray.

Dans la zone UB :
Un coefficient d'occupation des sols est fixé afin de permettre une densification cohérente avec le caractère du tissu bâti. Le coefficient retenu correspond aux plus élevés de ceux qui ont été relevés en zone **UB**, soit 40 %.

Article 10 – Hauteur des constructions
Cet article permet de maîtriser la densité « visuelle » notamment perceptible depuis l'espace public.
La hauteur des constructions a été déterminée en fonction des hauteurs identifiées par l'étude urbaine et correspondent aux hauteurs les plus représentatives de chacune des zones.
Dans la zone UA :
Cette hauteur représentative correspond en zone **UA** à R+1+combles

La hauteur des constructions est limitée à 10 m. Néanmoins, cette hauteur peut être augmentée de 2 m maximum pour s'harmoniser avec la hauteur des immeubles contigus sur le terrain ou sur un terrain voisin. Dans ce cas, le déclarant doit fournir un document graphique faisant apparaître les constructions voisines.

Dans la zone UB :
La hauteur représentative de la zone **UB** se situe entre R+C et R+1.
La hauteur des constructions est limitée à 8.50 m. Néanmoins, cette hauteur peut être augmentée de 2 m maximum pour s'harmoniser avec la hauteur des immeubles contigus sur le terrain ou sur un terrain voisin. Dans ce cas, le déclarant doit fournir un document graphique faisant apparaître les constructions voisines.

Article 11 – Aspect extérieur

Les secteurs anciens de Rully et de Bray comportent un bâti ancien de qualité mais surtout d'une grande homogénéité donnée par les matériaux, la volumétrie et l'implantation du bâti. Les constructions en pierres apparentes ou en briques et pierre sont reliées par les murs en pierre calcaire qui assurent une continuité le long des rues et produisent une sensation de densité.
La qualité des paysages bâti est donc fragile et sa préservation nécessite des règles précises.
Pour qu'un « continuum » s'établisse entre le bâti ancien et les nouvelles constructions, le règlement doit s'appuyer sur certaines des particularités existantes susceptibles de devenir des « dénominateurs communs ».
La construction en pierre ne s'inscrivant plus dans une réalité économique accessible à tous, l'accent sera mis sur le respect d'autres caractéristiques telles que volumétrie, ordonnancement, implantation…
En ce qui concerne les projets comportant une réhabilitation de bâti ancien, le règlement fait référence aux deux documents élaborés par le Parc Naturel Oise - Pays de France.
- Les « fiches de recommandations architecturales » (réalisé par le CAUE pour le PNR).
- Le « cahier de recommandations concernant les fermes remarquables ».



Les quatre typologies de maisons identifiées à Rully (Fiches de recommandation du Parc Naturel) – Dessins M. Homburger
Les recommandations sont déclinées pour chaque type de maison, incitant à respecter leurs identités architecturales lors de travaux de rénovation

Volumétrie
Dans cette optique, le premier élément réglementé est la volumétrie. Il est important que les constructions neuves respectent la simplicité volumétrique du bâti ancien.
A ce titre, les avancées, ou décaissés en façades sont interdits ; Les constructions en retour sont autorisées sous réserve de ne pas concurrencer le volume principal.
L'imposition d'une largeur de pignon minimum permet de maîtriser une proportion entre façade et toiture proche de celle du bâti traditionnel local.

Façades
L'article distingue les constructions qui se réfèrent à l'architecture traditionnelle régionale et à cet égard doivent respecter certaines règles de composition.
Cette distinction ouvre la possibilité de constructions « non traditionnelles » telles que des constructions en bois, pour lesquelles les corniches et soubassement ne sont pas imposables.
La teinte des enduits ou peintures, doit être choisie dans la gamme figurant dans les « fiches de recommandations architecturales » réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et annexées au règlement.

Ouvertures
En zone **UA**, le règlement apporte des restrictions importantes concernant l'utilisation de châssis de toiture.
L'interdiction faite dans le précédent POS (interdiction des châssis de toiture côté rue dans l'ensemble de la zone **UA** à l'exception de châssis à tabatière) a en effet permis de conserver un paysage de toiture d'une qualité exceptionnelle avec des pans de toitures simples et intègres (sans lucarnes ni châssis).
Le PLU conserve ces restrictions et réglemente fortement la création d'ouvertures en toiture, notamment côté espace public.


Toitures des maisons le long de la rue de Conce.

Les règles concernant les autres ouvertures s'appuient sur le respect des spécificités du bâti existant. Les ouvertures doivent avoir une forme simple, les menuiseries doivent également respecter cette sobriété ainsi que des proportions plus hautes que larges (y compris pour les portes de garage en référence aux portes cochères existantes).
Des contraintes plus fortes sont appliquées aux façades côté rue, alors qu'une certaine liberté est permise quant aux proportions des ouvertures sur les autres façades, ainsi que pour les constructions bioclimatiques.



Les volets roulants sont autorisés (boîtiers non visibles).
Un ordonnancement est imposé (alignement des linteaux, sauf portes de garage).

Le règlement du secteur **UAf** déroge cependant en ce qui concerne l'ordonnancement et les proportions des ouvertures, de façon à permettre, en cas de réhabilitation, des compositions de façades plus libres. Le bâti agricole ancien, qui ne présente pas le même rapport plein vide que les habitations, tolère en effet la juxtaposition de grandes et de petites baies ainsi qu'un positionnement aléatoire des ouvertures.



Vues vers les cours des deux grandes fermes de la rue de Conce

Toitures
Les règles concernant les autres ouvertures s'appuient sur le respect des spécificités du bâti existant. Les toitures existantes étant de nature assez diversifiées, le règlement autorise plusieurs matériaux.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont acceptés, sous réserve de respecter des conditions de mise en œuvre visant à une certaine discrétion.

Clôtures

En zone UA :
La hauteur totale de la clôture doit être au minimum de 2 m.
Les clôtures côté rue doivent être constituées d'un mur plein en pierre ou en brique et pierre. Seules les clôtures des équipements publics ou celles déjà existantes peuvent déroger à cette règle. Il existe en effet quelques clôtures constituées de murs bahut surmontés d'une grille métallique, Néanmoins ce cas de figure étant exceptionnel, la règle a été établie de façon à pérenniser le principe des murs en pierre en centre bourg.



En zone UB :
Une distinction est faite entre les clôtures situées le long des rues principales du village ou du hameau, et les rues secondaires (voies de desserte, sentes…) par référence au schéma de hiérarchie des voiries (cf étude urbaine Partie 2).
Des possibilités plus nombreuses qu'en zone UA sont offertes en recherchant cependant qualité et cohérence générale.

Dans les deux zones :
Les murs contribuant au paysage, repérés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme, doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Les possibilités de créer des ouvertures dans ces murs sont strictement réglementées et doivent faire l'objet de demandes argumentées.

Article 12 – Stationnement des véhicules

Rully est un village rural éloigné des transports en commun. Les ménages possédant plusieurs véhicules sont nombreux. Cela impose que le nombre de places de stationnement affectées à tout nouveau logement soit réglementé. Notamment dans les parties denses du village.
Les rues, souvent étroites, ne sont pas toujours en mesure d'accepter du stationnement linéaire, et le réaménagement qualitatif des quelques espaces publics, aujourd'hui encombrés par les voitures, implique une gestion stricte de cette question.
En conséquence tout nouveau logement devra bénéficier d'au moins 2 places de stationnement sur la parcelle.

Les prescriptions s'étendent à la conception des aires de stationnement, qui par leur traitement de sol ne devront pas aggraver le ruissellement.

En secteur **UAf**, le règlement prévoit la création d'aires de stationnement collectif, en dehors de l'enceinte de la cour.
Le stationnement dans la cour elle même est limité (pas plus de 10% de la surface) afin de conserver à ces cours leurs qualités spatiales et leur rôle d'espace distributif du bâti.

Article 13 – Espaces libres et plantations
Le règlement est rédigé de façon à assurer une végétalisation au minimum égale à 25 % de la surface totale de chaque terrain.
Le règlement prévoit notamment la plantation des fonds de parcelles lorsqu'elle sont en limite d'urbanisation, de façon à gérer de façon douce la transition entre espace bâti et espace cultivé.

D'une façon générale, les essences utilisées doivent être locales et respecter l'identité des paysages environnants. A ce titre, les végétaux doivent être choisis dans la liste figurant dans les « fiches de recommandations architecturales et paysagères » réalisées par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, concernant le village de Rully et le hameau de Bray et annexée au règlement.
Pour les lotissements et ensembles d'habitations de 6 logements et plus, un terrain collectif d'une superficie équivalente à au moins 15% de la surface totale du terrain support de l'opération, doit être réservé pour les espaces de rencontre et de jeux. Le périmètre **OAa** n'est pas concerné, dans la mesure ou il correspond à un projet communal intégrant un espace public de grandes dimensions.

Les arbres remarquables repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-1.5-7° du Code de l'Urbanisme ne peuvent être abattus, sauf pour des raisons sanitaires attestées par l'expertise d'un forestier ou d'un écologue.
Des groupements ou formations d'arbres, des masses arborées sont également repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123.1.5-7. Avec des impositions moins contraignantes quant à leur préservation.

Une liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser a été établie par le Parc Naturel Régional. Ce document est annexé au règlement.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL :

Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Des coefficients d'occupation du sol sont fixés pour la zone **UA** et pour la zone **UB**.
Ces coefficients sont relativement forts de façon à ne pas pénaliser les petites parcelles (dès lors que l'assainissement collectif sera réalisé à Rully). L'étude urbaine a permis en effet d'identifier des variations importantes de la taille des parcelles. Les hauteurs de bâti relativement faibles devraient en contrepartie éviter une trop forte densification.

V- Précisions sur les principes mis en œuvre dans le règlement de la zone naturelle N

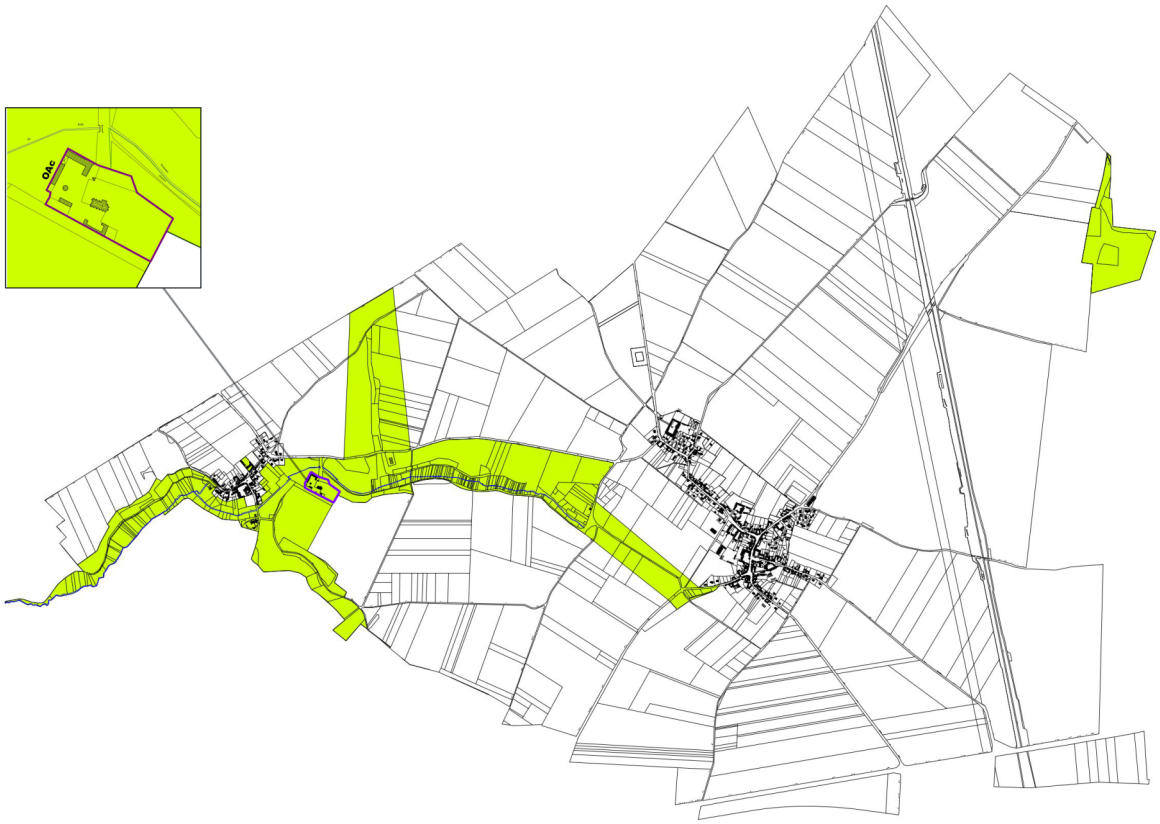
La zone **N** regroupe les espaces naturels, liés à la vallée de l'Aunette, depuis sa source à l'ouest du village de Rully, jusqu'à la limite ouest du territoire communal englobant le prieuré et l'église de Bray, ainsi que le marais de Boissy. Il s'agit d'espaces boisés en ripisylve du ruisseau de l'Aunette et d'espaces de fond de vallée humide ouverts ou semi-fermés (pâtures, marais et peupleraies).

La zone **N** englobe également deux fonds secs associées à la vallée de l'Aunette :
- La vallée au Gué au nord.
- Le fond reliant le réseau des mares de l'entrée sud de Rully à la source de l'Aunette.

La zone **N** intègre le captage de Bray. Cependant les périmètres de protection de ce captage concernent également les zones **A, UA** et **UB.**

Le Prieuré de Bray fait l'objet d'une orientation d'aménagement **OAC** dont l'objet est d'encadrer la mutation de l'ensemble patrimonial en autorisant la reconversion de certains bâtiments existant et des constructions mesurées aux abords de cet existant.

Le règlement de la zone **N** vise donc avant tout à préserver les qualités paysagères et écologiques des espaces compris dans son périmètre et d'en améliorer la qualité. Il permet cependant quelques évolutions visant à ne pas figer le territoire communal et à développer son potentiel culturel et touristique.



Repérage de la zone N et du périmètre OAc

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL : Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du périmètre **OAc** (Prieuré de Bray), aucun changement de destination, ni aucune construction nouvelle n'est autorisée.
Ainsi, le présent règlement ne concerne que la transformation sans changement de destination des bâtiments existants ainsi que la reconstruction après sinistre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés sous réserve d'assurer une bonne intégration dans le site par un traitement architectural et paysager approprié.

Le projet de reconversion du Prieuré de Bray concerne la création d'un lieu culturel d'activités et d'échanges ouvert à un public extérieur. Hormis les espaces dédiés au spectacle, (musique, théatre…) et les salles de réunion ou d'exposition, cette vocation suppose qu'une partie du bâti soit reconverti pour des fonctions annexes (bureaux, accueil, locaux techniques).

Dans le périmètre **OAc**, la reconversion de bâti existant et la construction neuve sont donc autorisés sous condition de respecter strictement le schéma d'aménagement du périmètre.
L'extension de constructions existantes doit se faire dans le respect des gabarits existants et des implantations anciennes.
La reconstruction ou la construction de bâtiments, est autorisée exclusivement aux emplacements identifiés sur schéma d'aménagement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Articles 3 – Accès et voirie

Dans le périmètre **OAc** les voiries doivent respecter les indications du schéma d'aménagement.
Les règles d'accessibilité sont les mêmes que dans les zones urbanisées.

Articles 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable
Afin de s'adapter aux conditions particulières et aux besoins spécifiques de l'activité agricole présente en zone **N**, à défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable peut-être assurée par captage, forage ou puits particulier.

Eaux usées
A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :
Le principe est que les eaux pluviales soient infiltrées sur site. Si le taux de perméabilité du sol n'est pas favorable, des dispositifs de stockage peuvent être mise en œuvre.
Les préconisations du règlement visent également à diffuser le ruissellement et à favoriser l'absorption des sols, en utilisant des dispositifs tels que noues et fossés pour conduire le ruissellement, ainsi qu'en limitant les surfaces imperméabilisées.

Article 5 - Caractéristiques des terrains
Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapporta aux autres sur une même propriété
Article 9 - Emprise au sol
Article 10 - Hauteur des constructions
Ces articles ne sont pas réglementés. Seules les dispositions prévues sur le schéma d'aménagement du périmètre **OAC** s'appliquent.

Article 11 – Aspect extérieur



Prieuré de Bray vue vers le pigeonnier et la chapelle tous deux inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

Les seules constructions autorisées étant celle du périmètre **OAc** , les règles de l'article 11 sont conçues pour encadrer les projets à venir dans ce périmètre.

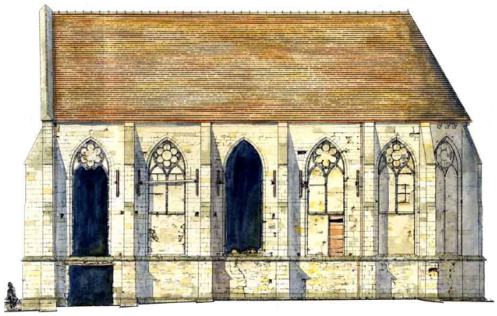
Dans cet objectif, l'article reprend les règles concernant l'architecture traditionnelle régionale en les complétant de règles plus spécifiques au contexte particulier du Prieuré.

A titre d'exemple,
- les volets, ou portes de grandes dimensions peuvent être réalisés en bois d'essence naturellement durable sans traitement ni finition,
- toutes, ou une partie des règles concernant les ouvertures en façade et en toiture, pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions détachées du bâti existant et particulièrement étudiées du point de vue de leur insertion architecturale et paysagère.

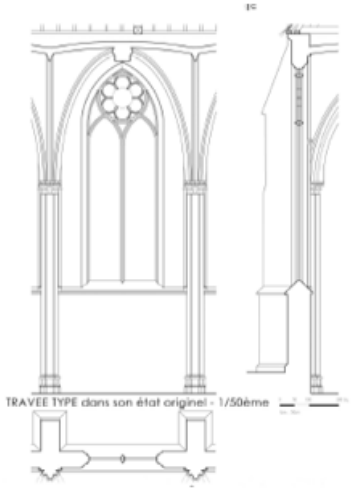
En matière de volumétrie, de composition des façades, de matérialité, la référence à l'existant est prédominante.
Cependant, le règlement est rédigé de telle sorte qu'un projet d'architecture contemporaine pourrait trouver sa place dans l'ensemble patrimonial du Prieuré de Bray.

La préservation des murs anciens repérés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme, reste une priorité.
Leur modification éventuelle doit être très encadrée.

Coupe transversale vers le choeur



Vue coté Sud





La chapelle de Bray a fait l'objet d'une restauration. Se pose actuellement la question de son utilisation et de son ouverture au public qui nécessite des aménagements complémentaires.

Article 12 – Stationnement des véhicules

La reconversion en cour, induit des demandes ponctuelles importantes en matière de stationnement.
Le règlement ne précise pas les capacités des aires de stationnement, réputées occasionnelles, mais insiste sur la nécessité de prévoir des espaces aux sols perméables.
Ce qui implique également des espaces polyvalents (cours, prairie…).
Le traitement paysager n'est imposé que pour des aires de stationnement fixes.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les essences utilisées doivent être locales et respecter l'identité des paysages environnants. A ce titre, les végétaux doivent être choisis dans la liste figurant dans les » fiches de recommandations architecturales et paysagères » réalisées par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, concernant le village de Rully et le hameau de Bray et annexé au règlement.

Une liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser a été établie par le Parc Naturel Régional. Ce document est annexé au règlement.

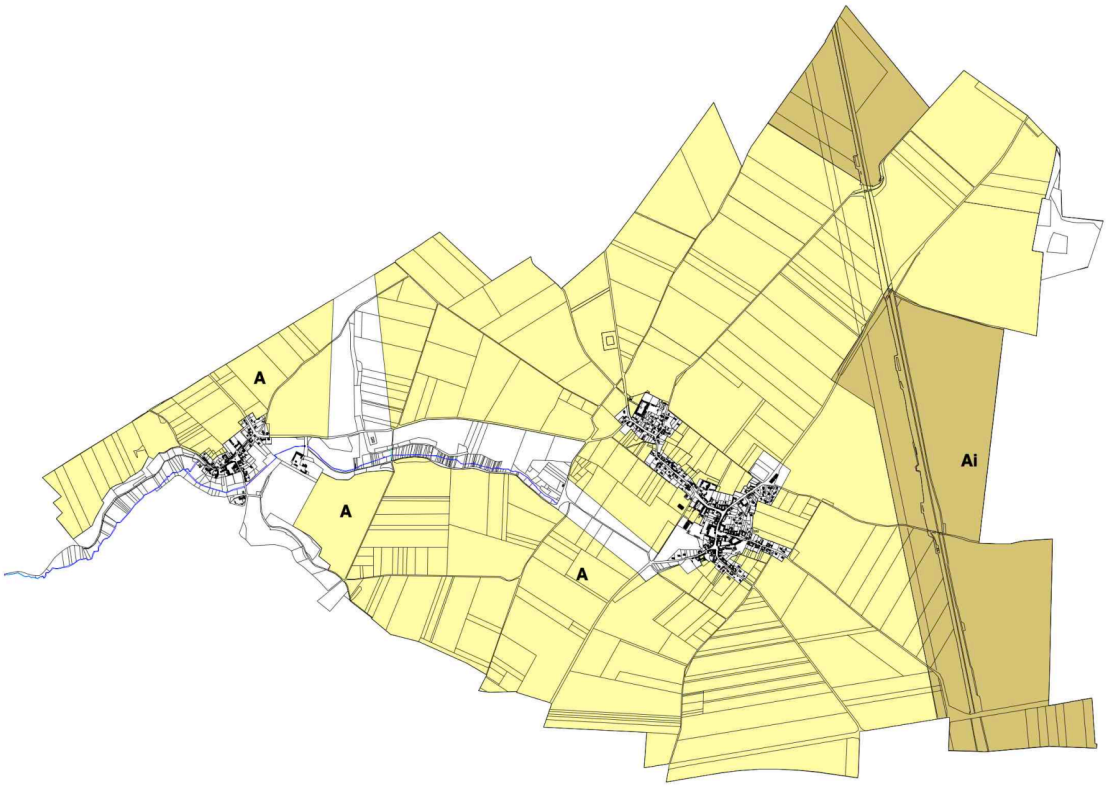
Les arbres remarquables, groupements ou formations d'arbres, ou masses arborées sont également repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123.1.5-7.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL :

Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol
Cet article n'a pas lieu d'être réglementé dans le cas des zones N.

VI- Précisions sur les principes mis en œuvre dans le règlement de la zone agricole A

La commune de Rully présente une identité fortement agricole. Cette activité est soumise actuellement et pour les années à venir à des évolutions qui auront un impact sur l'urbanisme de la commune.
La préservation de cette identité agricole et l'accompagnement des mutations à venir (notamment la prise en compte des délocalisation d'exploitations agricoles, hors des parties urbanisées de Rully ou de Bray), représentent l'un des enjeux du PLU.
Le règlement de la zone **A** vise donc à la fois à préserver le caractère des paysages agraires de Rully, et à permettre des évolutions maîtrisées de l'activité agricole, de façon à ne pas altérer la qualité des paysages bâtis et naturels de la commune.



Périmètre des la zone A et du secteur Ai

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL : Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone **A**.
Le règlement rappelle que les carrières, décharges et terrains de camping sont interdits.
Seuls, les dépôts liés à l'exploitation agricole sont autorisés.

Afin de conserver à Rully son caractère rural et agricole, le changement de destination des constructions existantes est interdit dans la zone **A**.

Les extensions de constructions à usage d'habitation sont également interdites à l'exception des logements de fonction des exploitations dans les conditions précisées aux articles 3 à 13.

Afin d'éviter la diffusion du bâti dans un espace agricole aujourd'hui remarquablement préservé, les constructions à destination d'habitations, pour les exploitants agricoles, doivent être attenantes aux constructions existantes. En cas de délocalisation d'une exploitation agricole hors du village, les habitations (limitées à 2) doivent former un ensemble avec les bâtiments d'exploitation, ou bien être incluses dans l'un d'entre eux.

La construction de bâtiments à usage agricole dans les « espaces de transition » repérés au titre de l'article L 123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme est autorisée sous conditions.

Les mouvements de sol (exhaussement ou affouillements) sont autorisés sous réserve d'être strictement nécessaires.



Vue du secteur Ai entre la voie ferrée et la ligne HT depuis la route de Huleux en regardant vers la Montagne de Rosières

Dans le **secteur Ai**, compte tenu de la présence d'infrastructures (ligne TGV, ligne HT, RD 324), les équipements d'infrastructures liés à la production d'énergie éolienne, sont autorisés, dans la mesure où cela ne remet pas en question la vocation agricole de la zone.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles **3 à 13** pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers. Les transformateurs qui sont assimilés à des constructions, devront respecter les règles imposées au bâti dans les articles **6, 7 et 11.** Ces dérogations sont mentionnées à l'article 2 et ne seront pas rappelées dans les articles concernés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Articles 3 – Accès et voirie

Le principe est que pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à partir d'une voie publique ou privée.
Les voies en impasse doivent comporter une plateforme de retournement accessible aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Pour des raisons de sécurité, lorsque les nouvelles implantations sont situées hors village, il est exigé que le nombre d'accès soit limité.
Afin de favoriser le regroupement des habitations et des bâtiments d'exploitation, il est exigé que la voie d'accès à un logement nouveau admis dans la zone soit commune avec celles des bâtiments de l'exploitation.

Articles 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable
Afin de s'adapter aux conditions particulières et aux besoins spécifiques de l'activité agricole, à défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable peut-être assurée par captage, forage ou puits particulier.

Eaux usées
A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :
Le principe est que les eaux pluviales soient infiltrées sur site. Si le taux de perméabilité du sol n'est pas favorable, des dispositifs de stockage peuvent être mise en œuvre.
Les préconisations du règlement visent également à diffuser le ruissellement et à favoriser l'absorption des sols, en utilisant des dispositifs tels que noues et fossés pour conduire le ruissellement, ainsi qu'en limitant les surfaces imperméabilisées.

Article 5- Caractéristiques des terrains

Une taille limite est imposée en raison de l'absence d'assainissement collectif dans le village de Rully afin de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.
Cette règle tombera lors de la réalisation par la collectivité d'une infrastructure d'assainissement collective.

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec des retraits dont l'importance est liée à la nature des voies qui les desservent ou qui les bordent.
Des marges plus importantes qu'en ville sont prescrites en raison des vitesses de circulation plus élevées des véhicules sur les voies hors agglomération.

Dans le cas d'extension d'un ensemble bâti existant, les nouvelles constructions peuvent ne pas respecter les marges définies dans cet article de façon à permettre une inscription cohérente des nouveaux bâtiments par rapport aux anciens.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle générale est que toute construction doit être implantée avec une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à L= H/2 avec un minimum de 4 m.

Des dispositions spécifiques aux extensions sont prévues de façon à permettre une inscription cohérente des nouveaux bâtiments par rapport aux anciens.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles énoncées dans cet article favorisent à la fois un principe d'économie d'espace et d'autre part la constitution d'ensembles bâtis cohérents dans le respect de l'identité du bâti agricole local.
Il s'agit d'éviter la fragmentation et de favoriser le regroupement des constructions suivant une typologie identitaire locale.
Les règles sont donc rédigées pour favoriser la constitution d'ensembles articulés autour d'une cour desservant également la partie habitation.

Article 9 – Emprise au sol

Cet article n'a pas lieu d'être réglementé dans le cas des zones agricoles.

Article 10 – Hauteur des constructions

Les bâtiments à usage agricole peuvent nécessiter des dimensions importantes. Leur hauteur n'est donc pas réglementée. Néanmoins, ils devront respecter les cônes de vue indiqués au plan de zonage.
De même, leur hauteur pourra être limitée en fonction de leur environnement urbain et naturel lorsque leur implantation génère un fort impact visuel. A ce titre la perception des repères paysager devra être respectée de même que la proximité de tout élément de paysage repéré au plan de zonage pourra justifier une limitation de hauteur.

Article 11 – Aspect extérieur

Les bâtiments agricoles ont un impact visuel important, en particulier lorsqu'ils sont implantés en limite d'urbanisation, ou à l'écart du village.
C'est pourquoi les règles énoncées dans cet articles visent à maîtriser la qualité bâtie de ces constructions, notamment au travers de leurs matériaux et de leurs couleurs, de leurs percements, des clôtures et de l'adaptation au terrain des constructions et aménagements extérieurs.

Par ailleurs, l'article prévoit à la fois des règles adaptées à la construction de bâtiments d'exploitation et à celle de bâtiments d'habitation, puisque leur construction est autorisée sous réserve d'être « strictement nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles» et lorsque les bâtiments d'exploitation pré existent.

Le règlement cherche à préserver à la fois la qualité des entrées de ville et du paysage des franges urbaines. A cet effet, il est exclu d'admettre la construction de maisons d'habitations isolées en plein champs ou en périphérie de bourg, ou bien encore localisées à proximité de bâtiments d'exploitation eux mêmes isolés.
La possibilité de construire un bâtiment d'habitation est donc très réglementée. Il est notamment imposé des regroupements ou assemblages pour les habitations nouvelles situées à proximité d'un ensemble de bâtiments d'exploitation existants ou bien une intégration totale de l'habitation en cas de construction neuve de bâtiments d'exploitation.

Tous les projets situés à proximité immédiate des éléments de paysage repérés au titre du L. 123-1,7°, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
A ce titre, la proximité de tout élément de paysage repéré au plan de zonage pourra justifier la recherche d'une implantation différente.

Le règlement fait référence aux cahiers de recommandations établis par le Parc naturel régional, l'un concernant les fermes remarquables et leur réhabilitation, l'autre la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Volumétrie

Le règlement impose une simplicité volumétrique et le regroupement des constructions autour de cours communes. Cette règle vise à la fois à pérenniser un caractère identitaire du bâti agricole régional et à éviter le mitage des franges villageoises par des bâtiments isolés.

Façades
Une certaine diversité de matériaux est autorisée de façon à répondre aux caractéristiques des différents types de bâtiments envisageables dans la zone :
- bâtiments d'activités agricoles,
- habitations (incluses ou non dans le bâtiment d'activités).

Et à s'appliquer :
- aux extensions ou réhabilitations d'ensembles bâtis à caractère traditionnel,
- aux constructions neuves, notamment dans le cas de délocalisation d'exploitations hors village.

Ainsi, des règles spécifiques s'appliquent au bâti traditionnel (mise en en œuvre de moellons ou d'enduits à la chaux)

Des prescriptions spécifiques sont faites concernant les matériaux et les couleurs des bâtiments d'activités agricole de grande taille. L'utilisation du bois est fortement encouragée, le métal est accepté, de même que les vêtures en fibres de ciment.
De façon générale, une certaine sobriété est souhaitée dans les teintes de bardage de façon à éviter les contrastes trop accentués avec l'environnement bâti ou végétal.

Ouvertures
Le règlement laisse une liberté importante en termes de forme et de dimensionnement des ouvertures. Néanmoins, il distingue le cas des bâtiments d'exploitation (y compris celui d'habitations incluses dans un bâtiment d'exploitation) et celui de bâtiments d'habitation, lorsqu'ils ne sont pas inclus.
Ces derniers devant respecter certaines des règles communes imposées à toute construction à usage d'habitation dans les autres zones du PLU.

Toitures
Le règlement distingue le cas des bâtiments d'exploitation (y compris celui d'habitations incluses dans un bâtiment d'exploitation) et celui de bâtiments d'habitation, lorsqu'ils ne sont pas inclus.
Ces derniers devant respecter certaines des règles communes imposées à toute construction à usage d'habitation dans les autres zones du PLU.
Les couvertures avec des matériaux permettant de couvrir de grandes surfaces pour un coût modéré (tels que les panneaux en fibres de ciment ou en acier) sont autorisées sous réserve d'être de teinte sombre.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve de respecter les règles visant à rendre leur présence discrète.

Clôtures
Les prescriptions sont conçues pour gérer à la fois le cas des extensions d'ensembles bâtis à caractère traditionnel, ainsi que celui de constructions neuves, notamment dans le cas de délocalisation d'exploitations hors village.
Les clôtures, notamment hors du village ou en entrée de village, doivent être discrètes et la présence du végétal (haies vives) est favorisée et réglementée de telle sorte qu'elle s'accorde avec l'environnement local.
Les murs anciens repérés au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme, doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite.

Article 12 – Stationnement des véhicules

Il est imposé que les véhicules stationnent dans l'emprise des parcelles afin de dégager l'espace public.

Des prescriptions spécifiques concernent le traitement des aires de stationnement en imposant des revêtements de sol perméables et la plantation d'arbres.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les essences utilisées doivent être locales et respecter l'identité des paysages environnants. A ce titre, les végétaux doivent être choisis dans la liste figurant dans les « fiches de recommandations architecturales et paysagères » réalisées par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, concernant le village de Rully et le hameau de Bray et annexée au règlement.

Le règlement insiste sur le traitement des limites situées en franges urbaines, qui devront faire l'objet d'un traitement particulier de façon à assurer une transition végétale avec l'espace agricole.

Une liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser a été établie par le Parc Naturel Régional. Ce document est annexé au règlement.

Des arbres remarquables, des groupements ou formations d'arbres, des masses arborées sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL :

Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol
Cet article n'a pas lieu d'être réglementé dans le cas des zones agricoles.

VII- Précisions sur les principes mis en œuvre dans le règlement des zones à urbaniser 1AU et 2AU.

Les zones **1AU** et **2AU** et leurs différents secteurs, sont localisés en périphérie du centre ancien de Rully et leur impact depuis les entrées de village est important.
Depuis les différentes voies d'accès, le village ancien de Rully apparaît en effet groupé autour de son église et de son château d'eau. Il présente un paysage de toitures ou s'intercale le végétal des jardins.
Ces qualités paysagères sont cependant altérées par l'urbanisation récente le long des voies d'accès. La disparition du parcellaire de transition (pâtures, vergers, potagers) a également altéré la qualité des transitions entre espace bâti et espace agricole.
Les nouveaux quartiers devront être conçus pour participer à la constitution d'une frange urbaine plus cohérente et qui assure une meilleure transition avec l'espace agricole.



Emprises des zones 1AU et 2AU à Rully (Nb. Il n'y a pas de zones AU à Bray).

La zone 1AU comprend 2 secteurs :
- **IAUa** et **IAUb**, destinés à de l'habitat.

La zone 2AU comprend 2 secteurs :
- **IIAUa** et **IIAUb**, destinés aux extensions futures du village de Rully, dont le COS est fixé à 0 et qui pourront être urbanisés après modification du PLU.

Le secteur **1AUa** est situé au sud-est de Rully. Il s'agit d'un ensemble de parcelles situées en second rang des parcelles construites le long de la rue de Bouleux et de la rue de Conce. Sa limite actuelle avec les champs cultivés est matérialisée par un chemin rural (chemin des Flâchis). Ce site était déjà classé en zone urbanisable dans le POS. Il a fait l'objet en 2010 d'un Permis d'aménager. Il est concerné par l'orientation d'aménagement **OAd**.

Le secteur **1AUb** est localisé à l'ouest de Rully, il concerne deux terrains clos de murs, représentant une surface d'environ 7 600 m2, inclus dans le périmètre **OAa**. Ces terrains ne sont pas situés dans l'un des méristèmes identifiés par la charte du Parc. Cependant, l'étude urbaine a mis en évidence l'intérêt d'une extension urbaine sur ce site, en raison de sa proximité avec la ferme communale et les équipements du centre-bourg de Rully. En outre, sa faible emprise et sa délimitation par un mur d'enceinte de grande hauteur devraient contribuer à limiter l'impact paysager de nouvelles constructions.

Le secteur **2AUa** correspond à l'ancien zone 1 NAa du Plan d'occupation des Sols de Rully. Il est situé à l'est de Rully, dans l'un des méristèmes identifiés par la charte du Parc. Ce terrain situé en second jour de la rue du Vignet s'inscrit également en continuité d'un lotissement existant. Son urbanisation n'est pas envisagée à court terme. Néanmoins, il fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Un emplacement réservé est prévu pour améliorer ses conditions d'accès. Il est concerné par l'orientation d'aménagement **OAe**.

Le secteur **2AUb** est localisé à l'entrée sud-ouest de Rully. Ce site ne fait pas partie des méristèmes identifiés par la charte du Parc. Son urbanisation à plus long terme nécessitera une étude urbaine et paysagère spécifique afin de déterminer les conditions de cette urbanisation. Un emplacement réservé (ER3) est prévu pour améliorer ses conditions d'accès.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL : Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Le village de Rully et le hameau de Bray ont une vocation principale d'habitat. Cependant dans chaque entité urbaine co-existent habitat et activités agricoles. A Rully des équipements publics et quelques commerces de proximité complètent l'occupation des sols. La commune souhaite développer les fonctions et les usages complémentaires des lieux d'habitation tout en préservant l'activité agricole. Le règlement vise donc à favoriser la mixité urbaine.

Sont interdites les activités susceptibles de nuire à la sécurité et à la salubrité publique, selon la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), les activités industrielles, les carrières, les décharges et les terrains de campings.
Seuls les hangars et les dépôts liés à l'exploitation agricole sont autorisés, sous condition (pour les dépôts extérieurs) qu'ils soient dissimulés par des écrans végétaux.
Les mouvements de sol (exhaussement ou affouillements) sont autorisés sous réserve d'être strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

Les occupations du sol acceptées reflètent le souhait de la collectivité de pouvoir accueillir à Rully comme à Bray des activités diversifiées. Les restrictions imposées à l'article 2 sont celles qui sont nécessaires à une bonne cohabitation de ces activités avec un tissu résidentiel.

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles **3 à 13** pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers. Les transformateurs qui sont assimilés à des constructions, devront respecter les règles imposées au bâti dans les articles **6, 7 et 11.** Ces dérogations sont mentionnées à l'article 2 et ne seront pas rappelées dans les articles concernés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Articles 3 – Accès et voirie

Le principe est que chaque nouveau quartier respecte les principes suivants :
. S'insérer dans la trame viaire du village en respectant sa géométrie particulière.
. Eviter les voies sans issue et créer des liaisons multiples et de toutes natures.
. Proposer une hiérarchie de voies structurantes et de voies secondaires.
. Créer un maillage de sentes piétonnières vers les pôles centraux du village.

Comme dans les zones urbanisées, pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à partir d'une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimum de 4 m permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
Les voies en impasse ne sont pas acceptées pour les opérations d'ensemble dépassant 6 logements, sauf si elles ne peuvent pas être évitées. Dans ce cas, les voies en impasse doivent comporter une plateforme de retournement de taille suffisante pour permettre le retournement des engins de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie.
Les ensembles d'habitations ne dépassant pas 6 logements desservis par une voie en impasse sans aire de retournement, doivent comporter au débouché de l'impasse sur la voie publique une aire de collecte des déchets ménagers .

Articles 4 – Desserte par les réseaux

Eaux usées
A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :
Le principe est que les eaux pluviales soient infiltrées sur site. Si le taux de perméabilité du sol n'est pas favorable, des dispositifs de stockage peuvent être mise en œuvre.
L'étude urbaine a mis en évidence les risques d'inondation notamment dans le village de Rully assez éloigné de l'Aunette et traversé par deux thalwegs.
Les préconisations du règlement visent donc à diffuser le ruissellement et à favoriser l'absorption des sols, en utilisant des dispositifs tels que noues et fossés pour conduire le ruissellement, ainsi qu'en limitant les surfaces imperméabilisées.

Electricité, télédistribution
Les règles mises en œuvre visent à limiter l'impact visuel des organes nécessaires aux raccordements tels que coffrets, antennes…
Dans la zone **1AU**, les éoliennes individuelles ou collectives sont interdites pour des questions de protection contre le bruit.

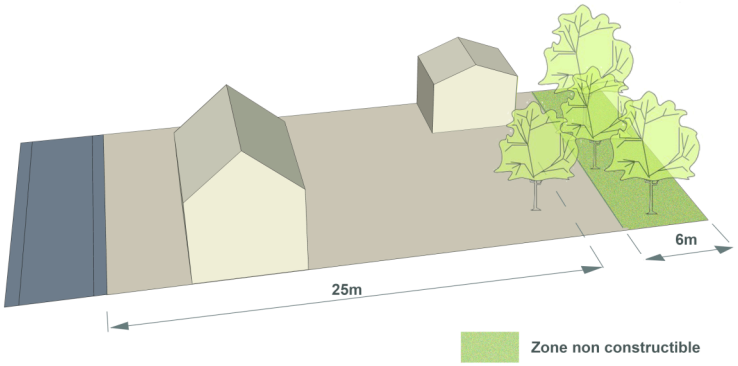
Article 5- Caractéristiques des terrains

Une taille limite est imposée en raison de l'absence d'assainissement collectif dans le village de Rully afin de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.
A l'heure actuelle l'assainissement à Rully doit être réalisé à la parcelle.
De façon théorique suivant les préconisations du CSTB en application du DTU 64.1, la surface d'épandage nécessaire pour un T5 est de 60 m2 (+ 20 m^2 par pièce supplémentaire).
Les contraintes d'éloignement par rapport aux limites parcellaires, permettent d'envisager un épandage pour des terrains de surface inférieure à 500 m^2. La taille limite fixée pour les parcelles tient comte de ces éléments.
Cette règle tombera lors de la réalisation par la collectivité d'une infrastructure d'assainissement collective.
Conformément à l'article R123-9a du code de l'urbanisme, la superficie minimale de terrains raccordés au réseau d'assainissement collectif n'est pas réglementée.

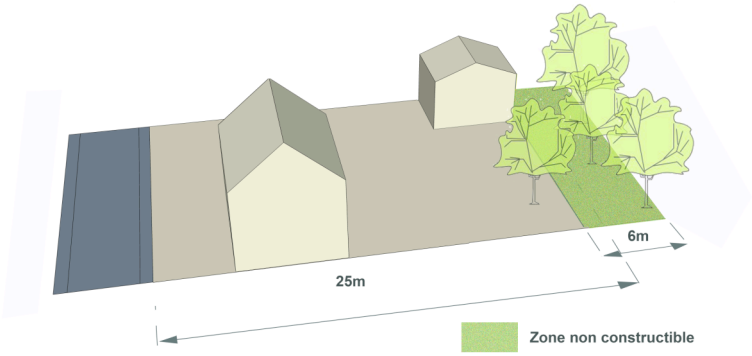
Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les différents secteurs de la zone **1AU** étant tous localisés en continuité des zones **UA** et **UB**, le respect de cette règle est essentiel pour le maintien de la qualité des paysages bâtis et pour favoriser les continuités entre l'ancien et le neuf.
Le règlement introduit des règles d'alignement visant à minimiser les décrochements en façade de façon à favoriser la constitution de fronts bâtis dans l'esprit des paysages bâtis villageois.
Le schéma d'aménagement associé au périmètre **OAd** précise graphiquement certains alignements obligatoires.

Comme en zone **UB**, l'épaisseur construite maximum de 25m est imposée. Cette règle est associée à une interdiction de construire dans une bande de 6 m minimum à compter de la limite extérieure de la zone lorsque cette limite est en contact avec une zone A. Ceci afin de préserver une épaisseur suffisante pour des plantations.



Parcelle de profondeur ≥ 31 m (25+6) : La bande constructible est de 25 m par rapport à l'alignement.



Parcelle de profondeur ≤ 31m : La bande constructible est inférieure à 25 m puisque la bande de 6 m inconstructible en fond de parcelle se superpose à la bande de 25 m.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Comme dans les zones urbanisées, **l**a règle générale est que toute construction neuve doit être implantée sur au moins l'une des limites séparatives.
En cas de retrait, la distance par rapport à cette limite doit être au moins égale à 3m.
Les piscines (couvertes ou non) doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation du bâti sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 9 – Emprise au sol

Un coefficient est fixé afin de permettre une densification cohérente avec le caractère du tissu bâti. Le coefficient retenu est de 25 %.

Article 10 – Hauteur des constructions

Cet article permet de maîtriser la densité « visuelle » notamment perceptible depuis l'espace public.
Les hauteurs prescrites (3.65 et 4.80 à l'égout du toit) sont modulées en fonction de la localisation des parcelles constructibles et de leur éloignement avec le centre du village.
Le schéma associé à l'orientation d'aménagement **OAd** précise la localisation de ces « secteurs de hauteur du bâti ».

Article 11 – Aspect extérieur

Les prescriptions portées à l'article 11 en ce qui concerne la zone **1AU**, s'inscrivent dans une double Volonté :
> Encadrer les projets de construction qui utilisent pour référence l'architecture traditionnelle locale de façon à respecter les caractères qui font l'identité de cette architecture.
> Proposer aux constructions plus contemporaines un cadre assurant des continuités suffisantes avec le bâti environnant pour assurer une cohérence d'ensemble.

Volumétrie
Dans cette optique, le premier élément réglementé est la volumétrie. Il est important que les constructions neuves respectent la simplicité volumétrique du bâti ancien.
A ce titre, les avancées, ou décaissés en façades sont interdits ; Les constructions en retour sont autorisées sous réserve de ne pas concurrencer le volume principal.
La limitation de la largeur de pignon à 8,60 m, a pour objectif de limiter les hauteurs de toiture afin de ne pas dégrader la silhouette du village et en particulier la perception du clocher de l'église.

Façades
Les règles architectoniques qui sont imposées aux maison "traditionnelles" en maçonnerie (telles que soubassements, corniches…) ne s'appliquent pas aux maisons en construction bois.
Cependant, une pente de toiture unique de 42° (2) est imposée pour toute construction de façon à permettre les rapprochements et les continuités, quel que soit le caractère du bâti (traditionnel ou contemporain).

Le règlement de la zone **1AU** est aussi conçu pour que ses habitants puissent donner à leurs habitations des caractéristiques bioclimatiques, une isolation performante, des vitrages de taille suffisante côté sud pour bénéficier des apports gratuits du soleil, la possibilité de recourir aux énergies renouvelables notamment

concernant la production d'eau chaude.
En qui concerne le respect des caractères identitaires locaux, il est demandé aux pétitionnaires de choisir des teintes d'enduit, de peinture... dans le nuancier figurant dans les « fiches de recommandations architecturales et paysagères » réalisées par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, concernant le village de Rully et le hameau de Bray et annexées au règlement.

Ouvertures
La réalisation d'ouvertures en toiture est un sujet particulièrement sensible. La construction de maisons en R+combles, conséquence de la limitation de hauteur, génère la nécessité d'ouvrir des baies en toiture.
Les rues du centre ancien de Rully offrent très peu d'exemples de lucarnes ou de châssis de toit. Les plans de toitures de tuiles très simples et sans accident, forment à Rully un ensemble remarquable.
Il est souhaité que les projets individuels respectent la qualité des paysages bâtis, en alternant les types d'ouvertures et en évitant une répétitivité ou une uniformité qui seraient contraires à l'esprit architectural des maisons anciennes et à l'identité rurale du village de Rully.
Les règles de l'article 11 concernant les ouvertures en toiture cherchent donc à favoriser une mixité de solutions et non à homogénéiser l'architecture.


Rue de Conce, l'une des rares lucarnes sur une toiture visible depuis L'espace public.


Verrière dans la toiture d'un ancien corps de ferme, rue de Chamicy.

Toitures
Les règles concernant les autres ouvertures s'appuient sur le respect des spécificités du bâti existant. Les toitures existantes étant de nature assez diversifiées, le règlement autorise plusieurs matériaux.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont acceptés, sous réserve de respecter des conditions de mise en œuvre visant à une certaine discrétion.

Clôtures
Les clôtures font l'objet de prescriptions précises qui s'appuient sur la volonté de préserver les murs anciens et d'utiliser le mur en pierre comme un élément de continuité entre l'ancien et le nouveau.

Dans la zone **1AU**,
Côté rue, les clôtures pourront soit être réalisées par un mur plein en pierres calcaires, soit constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.
La hauteur des clôtures, quelle que soit leur matérialité est imposée (H:1.20m) de façon a établir une cohérence des limites qui qualifient l'espace public

Les végétaux devront être choisis dans la gamme figurant dans les fiches de recommandations architecturales réalisées par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France et jointes en annexe du règlement.




Impasse du Noyer à Rully. Le lotissement installée à l'emplacement d'anciennes pâtures bénéficie de la présence « intègratrice » des murs anciens.

Article 12 – Stationnement des véhicules

Rully est un village rural éloigné des transports en commun. Les ménages possédant plusieurs véhicules sont nombreux.
En conséquence tout nouveau logement devra bénéficier d'au moins 2 places de stationnement sur la parcelle.
Les prescriptions s'étendent à la conception des aires de stationnement qui par leur traitement de sol ne devront pas aggraver le ruissellement.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Le règlement impose la plantation d'au moins deux arbres par parcelle.
Le traitement des franges urbaines est un aspect particulièrement sensible. Les propriétaires des parcelles situées en limite d'urbanisation doivent réaliser sur fond privé une partie des plantations propres à assurer la transition avec l'espace agricole.
Pour ces parcelles,le nombre d'arbre à planter est porté à 4 qui doivent être localisés dans une bande de 4 à 12 m de large située en fond de parcelle.

D'une façon générale, les essences utilisées doivent être locales et respecter l'identité des paysages environnants. A ce titre, les végétaux doivent être choisis dans la liste figurant dans les « fiches de recommandations architecturales et paysagères » réalisées par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, concernant le village de Rully et le hameau de Bray et annexée au règlement.

Une liste des espèces invasives qu'il est interdit d'utiliser a été établie par le Parc Naturel Régional. Ce document est annexé au règlement.

Des arbres remarquables, des groupements ou formations d'arbres, des masses arborées sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL :

Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol
Le COS de la zone **1AU** est fixé à 0,40. Il peut être porté à 0,50 pour les constructions à usage de commerce ou de bureau.

VIII – Précisions concernant les espaces boisés classés

Au titre des propositions d'actions visant à maintenir ou à développer la biodiversité, l'étude urbaine (*) préconise de déclasser les zones d'Espaces Boisés Classés (EBC) occupées par des peupleraies, pour inciter à la restauration de milieux humides ouverts.
Dans le document graphique du POS (éch.1/5000), les EBC se superposaient à peu près aux boisements situés le long du cour de l'Aunette, sans distinction qualitative. Alors que les boisements de coteaux ne faisaient l'objet d'aucun repérage, ni d'aucune protection.



Vue aérienne (2011) permettant de visualiser les boisements du vallon de l'Aunette (à gauche du hameau de Bray), constitués en grande partie de peupleraies. Au sud-est du hameau, le Marais de Boissy se distingue par les boisements de coteaux qui bordent le vallon.

(*) 2004 Etude urbaine de Rully, Atelier 15 (N. Hébert urbaniste / M. Flaques, Paysagiste / A. Nadaï, Paysagiste et Dr en agronomie).

Dans les documents graphiques du PLU, la répartition des EBC est différente de celle du POS.
Le PLU prend en compte la spécificité des boisements de coteaux, en classant en zone N, mais également en EBC les boisements de la vallée au Gué, ceux du Marais de Boissy et ceux du Mont Cornon (classés en ZNIEFF de type 1 depuis 1998).

La Vallée au Gué
Le site comprend des parties non véritablement boisées, mais correspondant à des espaces en pente, occupés de prairies et de haies arborescentes ponctuelles ou bien d'arbres isolés.
De par leur relief, ces espaces ne se prêtent pas à la grande culture. Ils participent par leur couvert végétal à freiner et absorber le ruissellement dans le Thalweg.
La végétation en place sur les coteaux du thalweg doit donc être maintenue et cela nécessite une mesure de protection claire.
Le périmètre des espaces classés en EBC a été limité à l'emprise des boisements existants afin de ne pas obérer l'existence de prairies également utiles à la gestion du ruissellement.


Vue vers la vallée au Gué et boisements du coteau ouest.

Le Marais de Boissy.
Le périmètre EBC correspond précisément aux talus boisés qui encadrent le vallon.
L'objet de leur maintien est identique aux raisons évoquées concernant la Vallée au Gué.
Par ailleurs, la qualité paysagère de ce vallon a été clairement mise en évidence dans l'étude urbaine.

Abords de l'Aunette en amont de Bray
Les boisements existants sont en majorité des taillis peu entretenus et quelques petites parcelles plantées en peupliers.
Ainsi que le précise l'étude, ces boisements sont dans l'ensemble fortement anthropisés.
Néanmoins, leur présence est utile à la préservation de la qualité de l'eau du ruisseau, exposé au ruissellement en provenance des terres cultivées.
Il s'agit donc avant tout de préserver un cordon protecteur de part et d'autre du cour d'eau. Pour cette raison, le périmètre EBC du POS a été conservé tel quel.

Le Marais de Bray (abords de l'Aunette en aval de Bray)

Cette partie de boisements comprend essentiellement des peupleraies. Ces exploitations réalisées sur un parcellaire étroit et très fragmenté sont peu gérées. Une partie des arbres est à maturité et nécessiterait un abattage.

L'avenir de ces espaces étant incertain, le maintien de leur classement en EBC pourrait être un obstacle à une éventuelle réouverture du milieu.

La préservation de cordons boisés de part et d'autre du cour d'eau, est par contre souhaitable.

Le Mont Cornon

La partie de la ZNIEFF située sur le territoire communal a été intégralement classée en EBC.

Il s'agit d'espaces boisés et d'une ancienne carrière d'extraction de sable.

La société Samin (Groupe St Gobain), ancien exploitant du site réalise en 2012 une replantation, au terme de laquelle les terrains seront rendus à leur propriétaire.



Le Mont Cornon : Une petite partie de l'ancienne carrière est sur le territoire de Rully (à l'ouest). L'ensemble devrait à terme être reboisé.

I. Les aménagements susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement

L'objectif premier énoncé dans le PADD concerne la préservation du cadre naturel et bâti. Cet objectif est décliné au travers de 12 enjeux :
Préserver le réseau hydrographique du ru de l'Aunette.
Préserver la diversité paysagère et écologique du vallon de l'Aunette et de ses affluents.
Préserver les repères paysagers bâtis et végétaux à l'échelle du territoire et dans le village.
Préserver les vues caractéristiques et les ouvertures visuelles depuis le village
Préserver les coupures d'urbanisation.
Préserver le réseau des mares et des fossés.
Préserver les qualités paysagères des silhouettes et des entrées de village.
Préserver la qualité des limites et des espaces de transition.
Préserver le réseau des murs anciens en pierre.
Préserver le bâti remarquables.
Préserver les spécificités du bâti à cour.
Protéger le petit patrimoine et les aménagements de voirie liés à la présence de l'eau.
Mettre en continuité le réseau des sentes et des chemins.

Seuls les objectifs 2 et 3 du PADD sont susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement :
- « Maîtriser un développement qualitatif du village en modérant les effets négatifs de la pression foncière ».
- « Accompagner les évolutions de l'activité agricole et encourager une diversification des autres activités économiques ».

I.1 L'urbanisation

Le principal impact sur l'environnement est lié au développement des nouvelles zones à urbaniser.
Le village placé sous l'influence du développement de Roissy en France, s'est engagé, lors de la signature de Charte du PNR, sur des objectifs modérés en termes de constructions neuves (4 habitations par an). Objectifs non atteints aujourd'hui.
L'absence d'assainissement collectif pour le village de Rully et la saturation de la station d'épuration du hameau de Bray, sont en partie responsables de l'inertie actuelle en matière de construction neuve
Une étude d'assainissement (eaux usées) est en cours et la réalisation d'un assainissement collectif commun aux deux entités urbaines (solution retenue) devrait d'ici quelques années stimuler la construction et la réhabilitation.

I.2 Les évolutions de l'activité agricole

Ce point concerne essentiellement la délocalisation de fermes en limites de village ou en plein champs

I.3 La diversification des autres activités économiques

L'implantation d'activités nouvelles est encouragée (article 2 du règlement des zones U et AU). Cependant, aucune zone spécifique n'est créée. La zone NAe du POS détachée du village est supprimée afin d'éviter tout mitage du territoire.

II. Les impacts sur L'environnement

II.1 Les zones AU

Diminution de l'espace agricole

La première incidence des projets d'extension du village, sera une diminution des emprises agricoles au profit de nouvelles emprises bâties.
Cependant il est souhaité que l'évolution du village se fasse dans le respect de l'identité rurale et agricole du village. Le choix des zones à urbaniser tient compte de ce préalable.

L'urbanisation particulière du village qui s'est faite jusqu'à aujourd'hui suivant un schéma arborescent le long de six voies d'accès, ménage dans le tissu urbain des "creux" non urbanisés dont certains sont identifiés dans la charte du Parc comme les points de départ possibles d'une urbanisation à venir (les méristèmes).
Ces terrains appartiennent à l'ancien parcellaire de périphérie villageoise (pâtures et vergers).
Or ces terres actuellement cultivées, ont des formes complexes imbriquées dans le parcellaire urbain, qui les rendent parfois difficiles à exploiter.
L'urbanisation des zones AU, devrait donc avoir un impact modéré sur la consommation d'espace agricole.

Impact sur le milieu physique
La topographie des terrains situés en zone AU n'est pas de nature à empêcher l'implantation de constructions.
La nature du sol (marnes et calcaires) ne s'oppose pas non plus à des projets de construction.

Cependant la sensibilité du site aux questions de ruissellement et de résurgences des nappes peu profondes, restent un enjeu majeur.

Ces nouvelles zones urbanisables vont nécessiter l'imperméabilisation d'espaces aujourd'hui cultivés.
Le secteur des Flâchis et celui du Vignet se situent entre deux fonds (Les fonds de Boasne et de Beaurain). Ils ne sont donc pas concernés directement par des risques d'inondation.
Par contre leur impact en terme de ruissellement mérite une vigilance et des mesures spécifiques.
Ces projets ne devront entraîner aucun ruissellement supplémentaire vers les rues du Vignet, de Conce et de Bouleux.
Le règlement impose donc que les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées, (sur la parcelle et sur l'espace public) soient réemployées ou infiltrées sur place.

En l'attente de la réalisation d'un assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé dans le village de Rully. Les installations doivent être conforme à la législation en vigueur.
En ce qui concerne l'eau potable, la capacité est suffisante pour faire face aux développements projetés.
En ce qui concerne la défense incendie, des travaux devront être engagés pour assurer la desserte (bouclage ou création de bâche) des nouveaux quartiers.

Impacts sur le paysage
Le paysage actuel des franges villageoises en limite des zones IAUa et IIAUa est aujourd'hui altéré parce qu'ayant subit la majorité des extensions récentes (depuis l'après guerres) suivant des modalités diverses (urbanisation le long des voies d'accès, lotissement).
D'un point de vue paysager, les moyens mis en œuvre dans le PLU devraient permettre de faire en sorte que les futures implantations participent à la constitution d'un nouveau paysage de « limites » plus respectueux de l'identité villageoise.
Les règles concernant les constructions neuves et les impositions faites au sein des orientations d'aménagements OAd et OAe, imposent la recherche de transitions douces entre urbanisation et espace agricole.

Impacts sur le milieu naturel (faune, flore)
Les espace ayant une valeur importante en terme de biodiversité sont pour l'essentiel localisés dans les environs du hameau de Bray.
Aucune zone AU n'a été créée à Bray.
Les terrains disponibles sont inclus dans le tissu bâti et appartenaient tous à la zone U du POS.
Les zones UA et UB de Bray ont été légèrement réduites en fonction de deux enjeux :
- La protection des cours d'eau (parcelles 390 et 405 en bordure du ruisseau de la Fontaine de Rully).
- La protection de la ressource en eau potable (parcelle 486 située dans le périmètre de protection du captage).

A Rully, les espaces ayant une valeur écologique (franges de village, réseau des mares…), font l'objet de protections au titre de l'article L.2123.1.7° du Code de l'Urbanisme.
Les espaces dédiés à l'urbanisation (zones AU) sont aujourd'hui largement « anthropisés » et les impacts sur la faune et la flore de ces secteurs sera minime.
On peut considérer que les projets d'urbanisation n'engendrent pas d'enjeux écologiques sur le milieu naturel.

Impacts sur l'habitat existant
Le cadre bâti environnant a fait l'objet d'une analyse détaillée dans l'étude urbaine de 2005.
Le projet d'aménagement au travers des documents graphiques, des orientations d'aménagement et du règlement, met en œuvre un ensemble de dispositions permettant de préserver la cohérence générale du village et du hameau, leur identité rurale et la qualité de leurs paysages bâtis.

La localisation des zones à urbaniser, cherche à éviter tout mitage des espaces naturels ou agricoles et à préserver l'intégrité de Rully et de Bray.

Les règles visent à encadrer la réalisation des nouvelles constructions en recherchant un ancrage formel dans la tradition sans s'opposer à l'émergence d'une architecture contemporaine respectueuse de l'environnement naturel et construit.
L'objet du règlement est avant tout d'établir des règles communes suffisantes pour produire de la cohérence et suffisamment de souplesse pour que puisse se concrétiser une certaine diversité bâtie.

Impacts sur les déplacements
Le PLU favorise ou impose (orientations d'aménagement par secteur) la création de sentes et d'itinéraires doux (piétons et vélos) dans le village afin de favoriser leur développement dans le cadre de la desserte des équipements et des polarités villageoise.
Le PLU favorise aussi la mise en lien du réseau de chemins existants afin de développer les activités de loisirs liés à la promenade (à pieds , à vélo, à cheval).

Impacts sur le stationnement
Toutes les nouvelles urbanisations devront prévoir un stationnement adapté en terme de surface et de qualité.
Des règles spécifiques ont été prévues pour les reconversions de fermes à cour en logements, générant des aires de stationnement collectives (UAf).
Dans le périmètre OAb, les aires de stationnement supérieures à 10 places des équipements publics (sportifs ou de loisirs) devront être éloignées d'au moins 50 m des habitations.
Le PADD prévoit également le réaménagement du stationnement aux abords de l'école communale.

Impacts en matière de déchets
Les projets d'extension ne modifient pas les dispositions existantes :
L'enlèvement des ordures ménagères est assuré par une société privée, qui procède à deux ramassages par semaine. Les déchets recyclables (journaux, emballages) sont également enlevés 1 fois par semaine.
La collecte du verre se fait par apport volontaire dans des containers

II.2 Les délocalisations de fermes

Diminution de l'espace agricole

L'impact résultant du changement de vocation de ces espaces sera limité puisque le foncier susceptible de recevoir des bâtiments agricoles appartient aux exploitants agricoles.
En 2011, trois exploitants se déclarent intéressés par la délocalisation d'une partie de leurs bâtiments d'exploitation. Aucun n'envisage de délocalisation totale de son exploitation.

Impact sur le milieu physique
Les constructions agricoles sont soumises aux même règles que les habitations en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.
De plus, pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution, un dispositif de prétraitement des eaux pluviales devra être mis en place.

Impacts sur le paysage
Les bâtiments agricoles font partie des paysages de grande culture. L'objectif poursuivi dans le règlement de la zone A vise à exiger une qualité architecturale pour ces bâtiments et le respect des caractères identitaires propres à Rully.
Les habitations sont acceptées à condition d'être associées à l'exploitation et intégré dans un ensemble bâti dans le cas d'une ferme, ou dans le bâtiment (dans le cas d'une construction isolée).

Impacts sur le milieu naturel (faune, flore)
Les espaces cultivés ayant une valeur importante en terme de biodiversité sont systématiquement en zone N (non constructible) ; C'est le cas des bords de cours d'eau, des vallons, prairies… porteurs de diversité paysagère et écologique. C'est le cas par exemple de la vallée au Gué dans laquelle les boisements de coteaux, dont le maintien est important pour limiter l'érosion, sont également classés en EBC.

Impacts sur l'habitat existant
Les bâtiments agricoles font partie des paysages bâtis de la commune.
Le règlement (article 11) doit permettre une iune bonne insertion de ces constructions.
Par ailleurs, les bâtiments agricoles doivent respecter les règles de distances imposées pour la construction de certains bâtiments agricoles par rapport aux constructions d'habitations édifiées par les tiers.

Impacts sur les déplacements
Ces projets ne devraient pas avoir d'impact sur le réseau viaire.
Des règles spécifiques concernent les accès afin d'éviter toute sortie de véhicule agricole sur une route fréquentée.

Impacts sur le stationnement
Toutes les nouvelles urbanisations devront prévoir un stationnement adapté en terme de surface et de qualité de revêtement.

Impacts en matière de déchets
Les projets de bâtiments agricole ne doivent pas générer de déchets

Impacts en matière de bruit
Les établissements agricoles sont soumis à l'arrêté préfectoral portant réglementation des bruits de voisinage dans le département de l'Oise.

II.3 Le développement d'activités économiques

Diminution de l'espace agricole
Impacts sur le milieu physique
Impacts sur le paysage
Impacts sur le milieu naturel (faune, flore)
Impacts sur l'habitat existant

Aucune zone spécifique n'est crée pour accueillir des activités artisanales, commerciales ou industrielles.
La réutilisation des fermes ou du petit bâti à cour sera privilégiée pour répondre à cet objectif.
En cas de construction neuve les bâtiments devront respecter les impositions relatives aux zones concernées.

Impacts sur les déplacements : accès et dessertes
Les activités (telles que l'exploitation de carrières) générant des nuisances du fait de la circulation de véhicules lourds dans le village ne sont pas autorisées.

Impacts sur le stationnement
Toutes les nouvelles constructions devront prévoir un stationnement adapté en terme de surface et de qualité.

Impacts en matière de bruit
Les activités autorisées en zones U et AU (commerciales ou de service d'une surface inférieure à 300m^2 hors œuvre net, constructions à usage d'activités artisanales et activités agricoles) le sont sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances auditives ou olfactives pour le voisinage.
Dans **le secteur Ai,** les infrastructure liées à la production d'énergies éoliennes sont autorisées dans la mesure ou elles ne remettent pas en question la vocation agricole de la zone. La limite du secteur Ai se situe à 590 m de l'habitation la plus proche.

III. Les mesures envisagées pour supprimer ou compenser les impacts négatifs

Le PLU n'engendrera en principe pas d'effets négatifs sur l'environnement.
Il a été conçu pour au contraire améliorer la qualité environnementale générale du village.
La plupart des mesures envisagées dans le PADD, ainsi que les orientations d'aménagement par secteur permettent de préserver les paysages urbains et naturels.

Les objectifs de préservation concernent à la fois des éléments de patrimoine existants que la prise en compte de caractères identitaires dans les projets. L'organisation de la desserte, l'aspect architectural des constructions, les équipements nécessaires, les espaces collectifs et le traitement paysager devront être étudiés afin de favoriser l'émergence d'une image de qualité et pour permettre une bonne intégration au site et à l'environnement.

Les articles du règlement imposent des prescriptions architecturales et paysagères particulières.

Les documents graphiques repèrent de nombreux éléments identitaires de la commune au titre de l'article L.121-3-7° du Code de l'urbanisme.
Ils assurent la protection des espaces naturels (N) inconstructibles (sauf dans le périmètre OAc correspondant au Prieuré de Bray, dans des conditions très précises).
Ils assurent la protection des espaces agricoles en encadrant la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation, ou de logements associés à ces bâtiments.

Les espaces boisés classés assurent la protection des boisements « naturels » . Cette protection est étendue aux boisements de coteaux et aux haies arborescentes dont le rôle est essentiel dans la lutte contre le ruissellement.

Les espaces boisés classés relatifs aux fonds de vallée occupés par la culture de peupliers, sont supprimés mais restent en zone N de façon à permettre une plus grande diversité d'occupation.

De façon générale, les outils de la loi SRU ont été sollicités afin de répondre aux objectifs du PADD.
Cependant, les effets du PLU ne sont pas exhaustifs et devront être accompagnés par :

- La poursuite et le développement d'une agriculture raisonnée.
- La réalisation d'un assainissement collectif.
- La communication auprès des habitants en utilisant les supports de sensibilisation et d'information élaborés par le Parc et le CAUE.

Parc naturel régional
Oise - Pays de France



ÉTUDE URBAINE DE RULLY

COMMUNE DE RULLY / PNR OISE PAYS DE FRANCE

2005-2006

ATELIER 15 architecture & paysage
Nathalie Hébert architecte
Alain Nadaï paysagiste
Mireille Falque paysagiste

Pièce n°2b

PHASE 1

COMPRÉHENSION DU PAYSAGE D’INSCRIPTION DU VILLAGE

Composantes objectives du paysage.....page 7
Rully et le Valois Multien
Le socle / présence de l'eau
Le socle / géologie
Les trames viaires et parcellaires
L'affectation parcellaire
Les espaces ouverts et les masses

Composantes objectives du paysage.....page 21
Points de vue et repères
Les silhouettes du village / Rully
Les silhouettes du village / Bray
Les images représentatives

Evolution du paysage.....page 31
Peu d'évolutions récentes
XVIIIième siècle

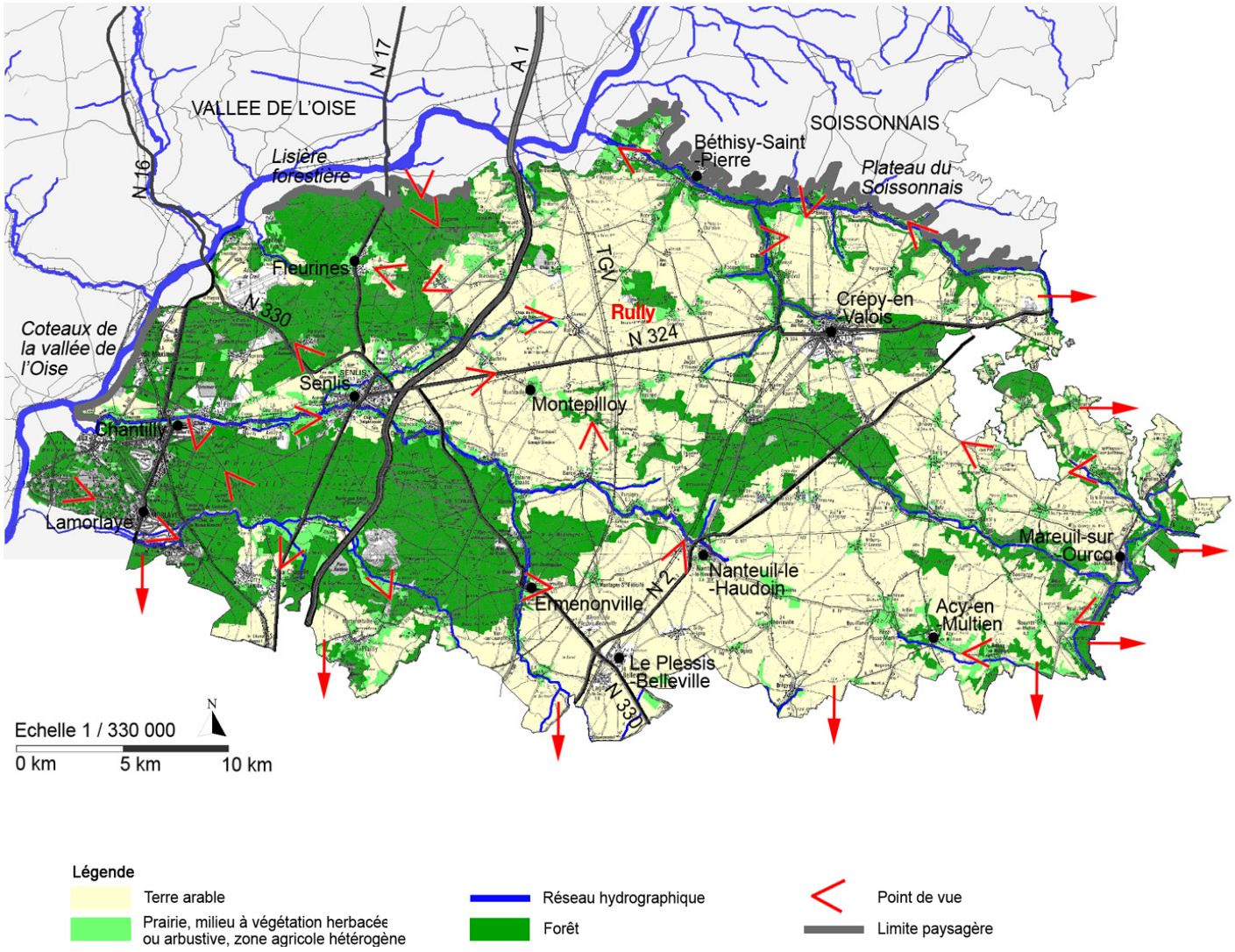
Synthèse.....page 35
Entités paysagères et micropaysages
Une identité qui reflète celle du Valois Multien

Composantes objectives

Rully est situé dans la partie agricole du plateau du Valois Multien, non loin de Senlis.
Le village est installé à la naisance de la vallée de l'Aunette, qui le relie à son hameau, Bray.
Il est entouré de plusieurs buttes boisées qui constituent des fonds de scéne paysagers :
- Le mont Cornon au nord est,
- La butte de Raray au nord ouest,
- La butte de Montepilloy, Rosières et Boissy-Fresnoy au sud ouest.
Les paysages de la commune présentent donc une alternance de paysages ouverts de grandes cultures et de vallons et buttes boisés.

Le territoire communal est aussi encadré par plusieurs voies de communications importantes :
- L'autoroute A1qui relie Paris à Amiens,
- La nationale RN 324 qui relie Senlis à Crépy-en-Valois,
- La ligne de TGV Nord qui traverse le territoire communal à l'est, doublée du passage d'une ligne à Haute Tension, qui marque les paysages de l'est de la commune.

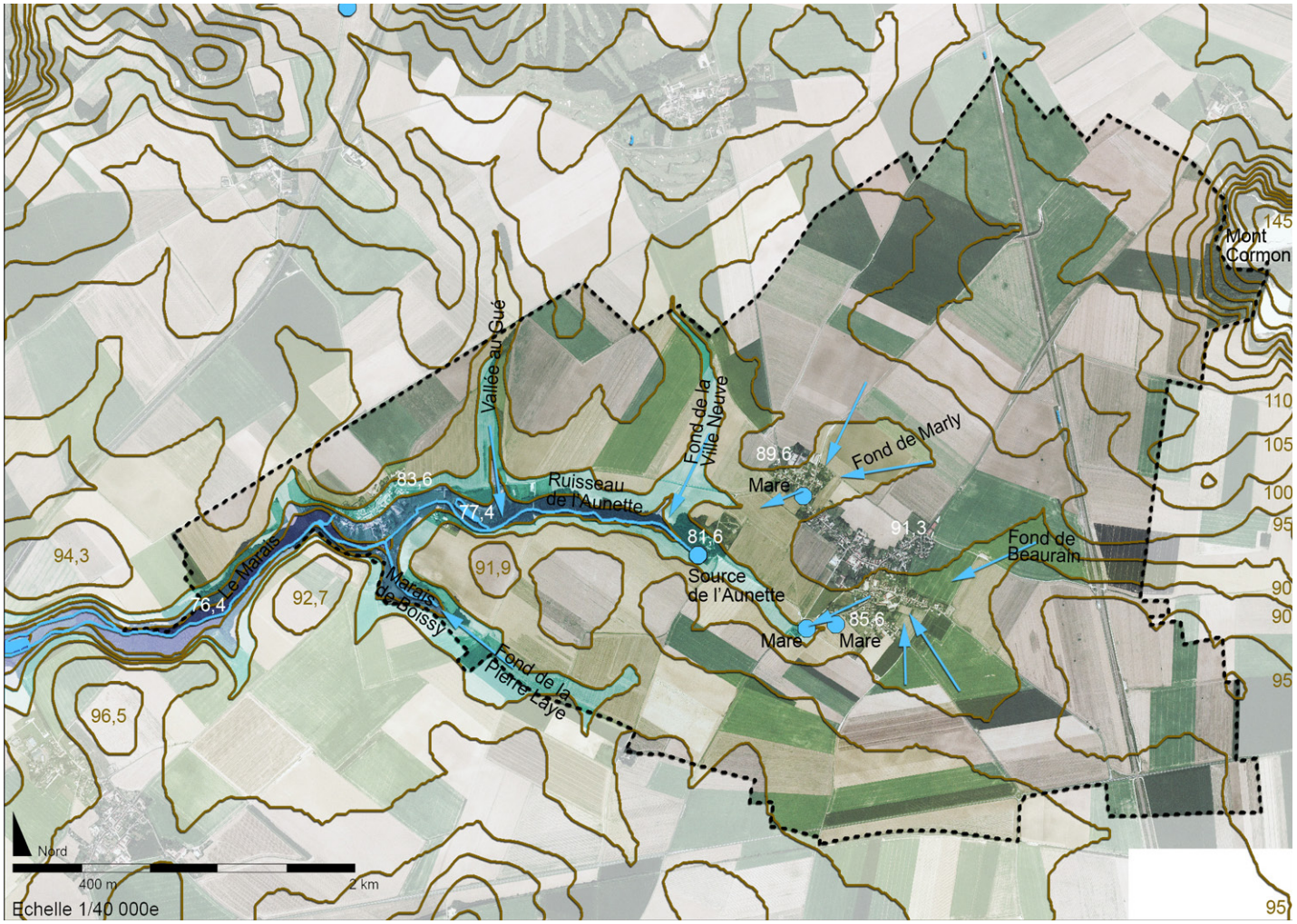
Le village a la particularité d'être traversé par plusieures départementales qui en font un village tentaculaire en étoile :
- La RD 113 du sud-ouest au nord-est, qui relie Montepilloy à Néry,
- La RD 100 du sud-est au nord-ouest, qui relie Ducy /Baron à Raray,
- La RD 582 d'ouest/sud-ouest en est/nord-est, qui relie Rully à Bray,
- La RD 134 de sud-ouest en nord-ouest, qui relie Barbery à Brasseuse en passant par Bray.



Le socle / présence de l'eau

Le village s'étire en longueur entre le centre-bourg et le quartier de Chamicy (ancien hameau aujourd'hui rattaché). Peut-être s'agissait il à l'origine de deux implantations humaines, installées à équidistance de la source de l'Aunette.
Le village est en effet implanté sur le plateau agricole à cheval entre deux vallons secs («fonds») à peine perceptibles au sein du village mais très influents pour l'hydrographie.
Les eaux d'écoulement de ces talwegs traversent le village de part et d'autre. Autrefois, une mare était installée rue de la Tannerie, dans le village et en son point bas, comme le montre le cadastre Napoléonien (ci-dessous). En 2001 la rue de la Tannerie fut durablement inondée.





Légende - Topographie et hydrographie

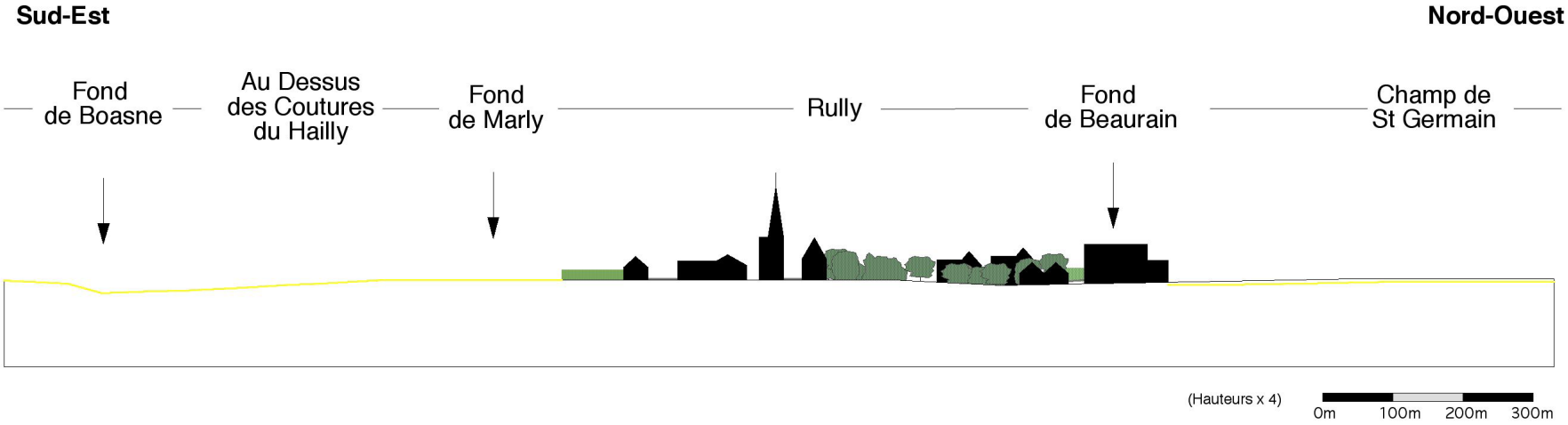
- Courbes de niveau
- 91,9 Altitudes
- Ruisseau de l'Aunette
- Ecoulements temporaires
- Mares



Le fond de la Ville Neuve est perceptible au point bas où il croise la RD 582 qui va de Rully à Bray : il fut le lieu de résurgence de nappe phréatique (nappe calcaire du Lutétien) au cours de l'hiver 2000-2001.



La rue de la Tannerie comprend le point bas du village qui correspond au fond de Beaurain : elle fut inondée 2001.

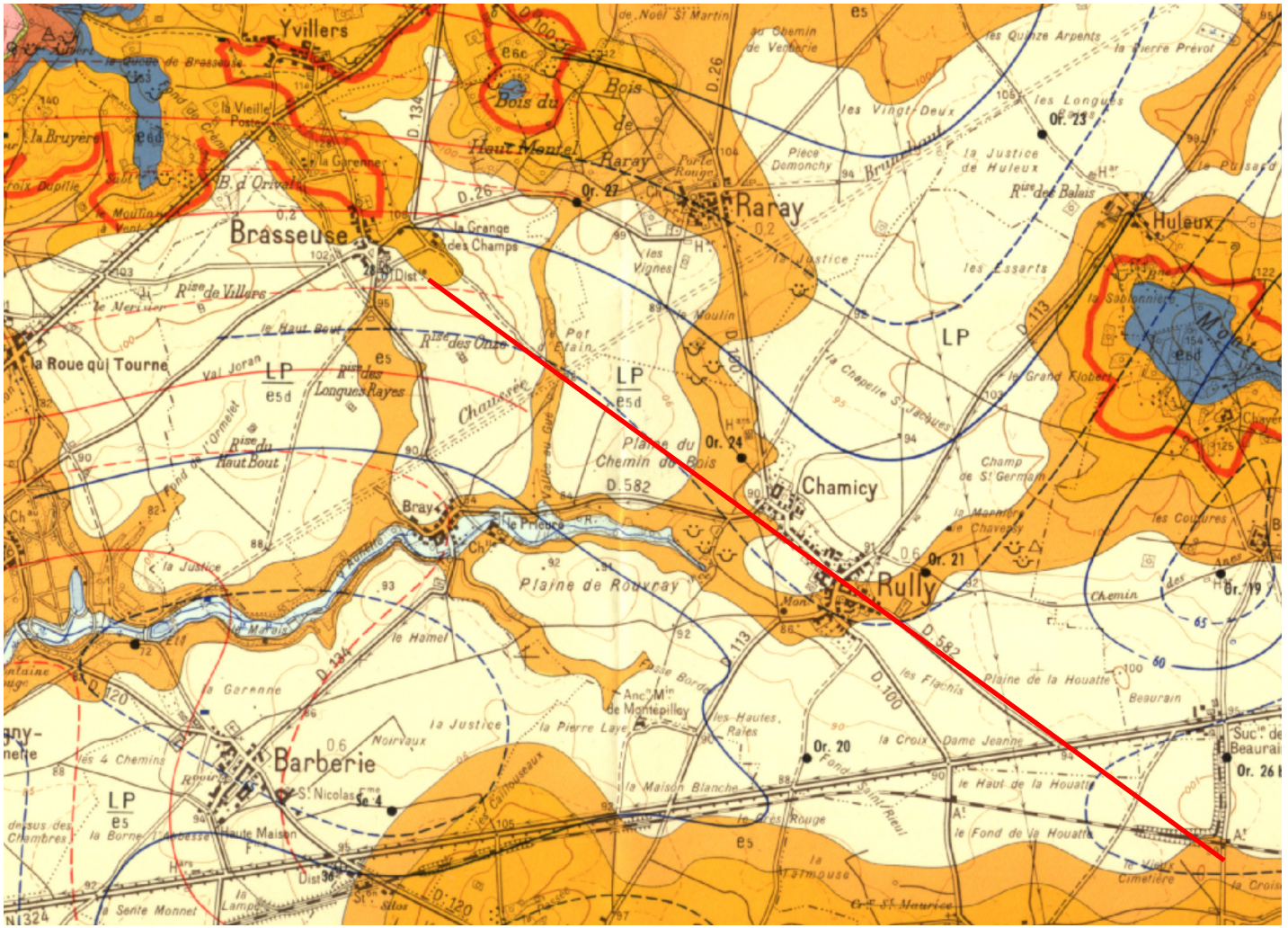


Le socle / géologie

Le village est installé sur le plateau en limite des limons et des marnes et calcaires qui affleurent au niveau des fonds, à la naissance du vallon de l'Aunette. La présence de ces argiles se lit par la soudaine présence de pâtures au sein des grandes cultures (limons), comme dans le fond de la vallée au Gué.

C'est aussi au niveau de ces fonds qu'étaient installées les mares qui recevaient les eaux de ruissellement : mare du Trou à Paul (Rully), mare de la rue de Chamicy, marquée par la présence d'un grand noyer.

La proximité d'argiles et sables pouvant renfermer une nappe d'eau peut expliquer certaines remontées artésiennes en amont de la vallée de l'Aunette au cours d'années exceptionnellement humides (au niveau du fond de la Ville Neuve en 2001). La fréquence de ces événements est néanmoins plutôt centenale que décennale.



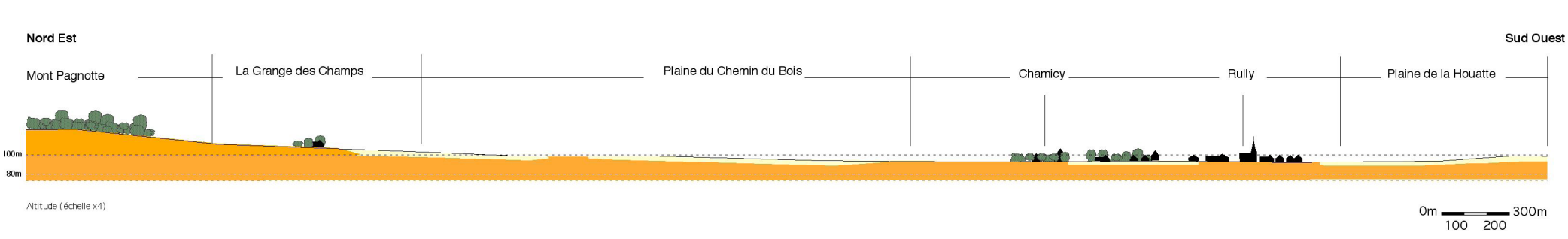
- Sables
- Gypses et Marnes
- Calcaire de Saint-Ouen
- Sables, grès et argiles pouvant abriter une nappe phréatique
- Marnes, caillasses et calcaire
- Limons
- Alluvions



Le fond de la Vallée au Gué est un point d'affleurement de marnes et d'argiles : il accueille des pâtures



La mare de la rue de Chamicy correspond, dans le village, au fond de Marly. Elle en collecte les eaux, avant de les libérer vers les champs au sud du village, au point de contact des argiles et marnes. Cette mare est repérable au grand noyer qui la borde.



Les trames viaires et parcellaires

Outre les départementales qui traversent le village, le territoire communal est desservi par de nombreux chemins vicinaux, ruraux ou communaux.
Certains sont d'échelle intercommunale et parfois anciens (Chaussée Brunehaut).
D'autres sont à l'échelle du territoire communal et desservent le parcellaire agricole à grande maille. Ils sont empruntés par les agriculteurs pour aller aux champs ou pour couper au travers de la campagne (c.f. le chemin qui part du chateau d'eau en face de la mairie et rejoint la RD 113 au niveau du crucifix).
Leur particularité est d'être pour la plupart non asphaltés mais carrossables à faible allure.
Ces nombreux chemins offrent des points de vue accessibles sur les paysages de la commune.
Cependant, hormis leur usage agricole, ils semblent surtout fréquentés autour du village pour la promenade et au delà pour la chasse.



Légende - Trame viaire

Routes
- Voie communale
- Route départementale
- Route Nationale

Chemins
- Chemin communal, vicinal ou rural
- Chemin privé



La chaussée Brunehaut est un exemple typique de chemin carrossable à usage surtout agricole mais qui peut aussi permettre de découvrir le territoire communal.



La chemin qui longe la ligne de TGV à l'est de ce dernier est aussi carrossable et permet de traverser des paysages de grandes cultures très marqués par les infrastructures de réseau (TGV, ligne Haute-Tension).



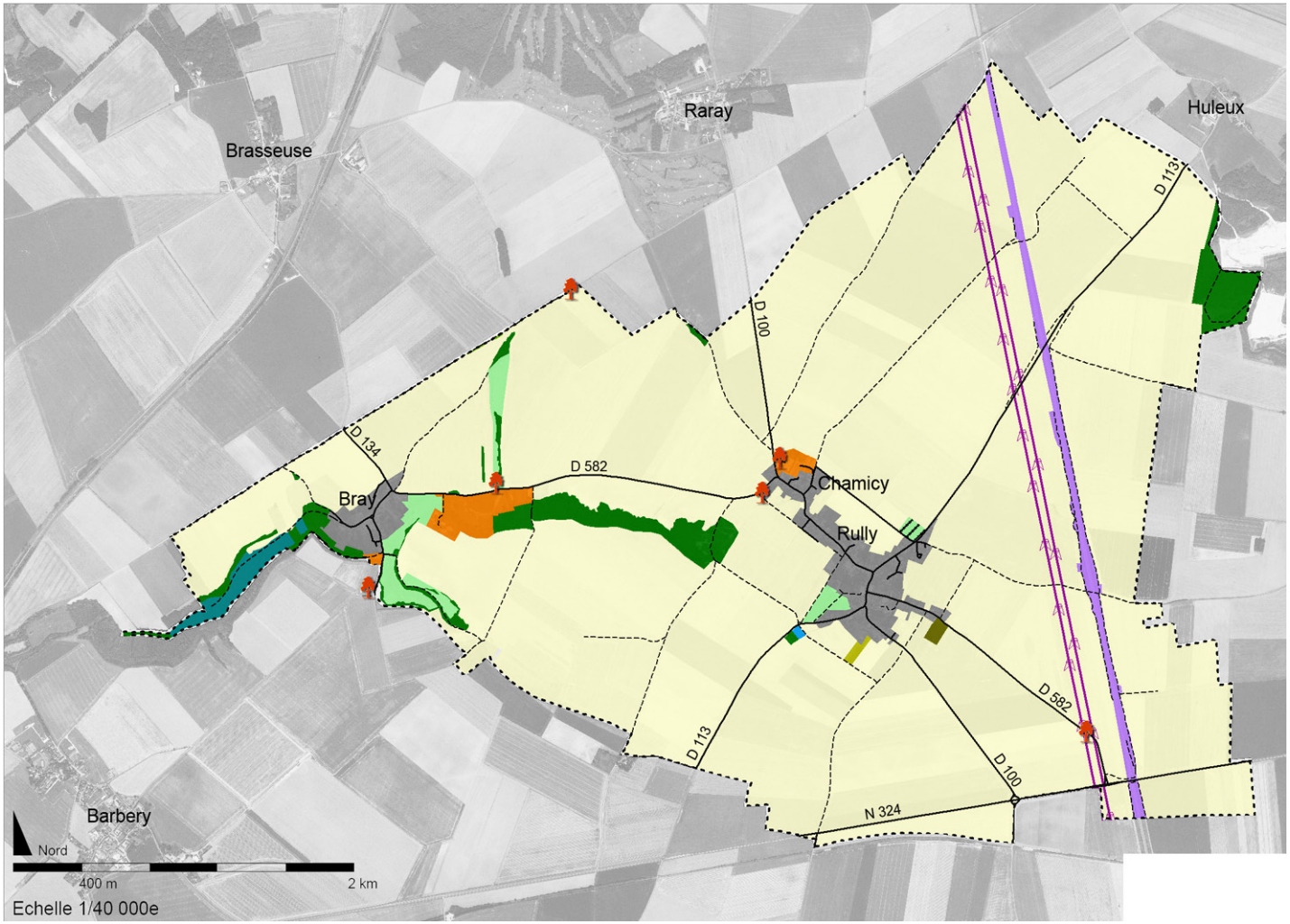




Le chemin qui longe l'Aunette entre Chamicy et Bray, non carrossable, offre surtout une traversée de sous-bois humide dense et sombre. Les points de contact direct avec l'Aunette sont peu fréquents, de même que les ouvertures sur les champs. Ces dernières n'offrent d'ailleurs pas de vues lointaines sur la campagne, puisque le chemin circule en contrebas, en fond de vallée. La présence de tags atteste d'une fréquentation au delà de la pratique de la chasse : elle n'est pas forcément rassurante étant donné la rareté des voies d'accès ou de sortie entre Chamicy et Bray.

L'affectation parcellaire

Le territoire communal est en majeure partie occupé par les grandes cultures.
La vallée de l'Aunette présente des herbages bordés de haies arbustives et arborées ainsi que des boisements de divers types : peupleraies, boisements humides, boisements de coteau. Elle comprend aussi des parcs paysagers (jardins privés visibles, domaine du Prieuré).
Quelques remises installées sur le plateau agricole ainsi que le Mont Cornon présentent une couverture boisée.
Des arbres isolés et quelques haies ont une présence notable dans les paysages de grandes cultures : des haies arbustives et arborées le long de la Chaussée Brunehaut et de la Vallée au Gué, un grand noyer en limite communale sur la chaussée Brunehaut, un grand chêne le long de RD582 au niveau de la vallée au Gué, l'arbre de la Houatte à proximité de la ligne de TGV au sud-est.
Cette dernière traverse le territoire du nord au sud. Elle est doublée d'une ligne haute tension (double rangée de pylônes) et constitue une coupure.
Les villages sont bordés de jardins. Un verger est présent à l'est du village de Rully.



Légende - Occupation du sol
- Tissu bâti
- Ensemble bâti et paysager à caractère patrimonial
- Grandes cultures
- Petits fruits
- Vergers
- Pâtures
- Terrains de sport
- Haies arbustives
- Boisements et remises
- Peupleraies
- Infrastructure ferroviaire
- Ligne électrique à haute tension
- Arbres ou groupement d'arbres remarquables



Le marais de Boissy est un fond de vallée occupé par des pâtures bordées de haies arbustives et arborées.



Grandes cultures au sud du village de Rully.



Champs cultivés et frondaisons des boisements de la vallée de l'Aunette au niveau de Bray : vue vers l'église de Bray à partir du Prieuré.

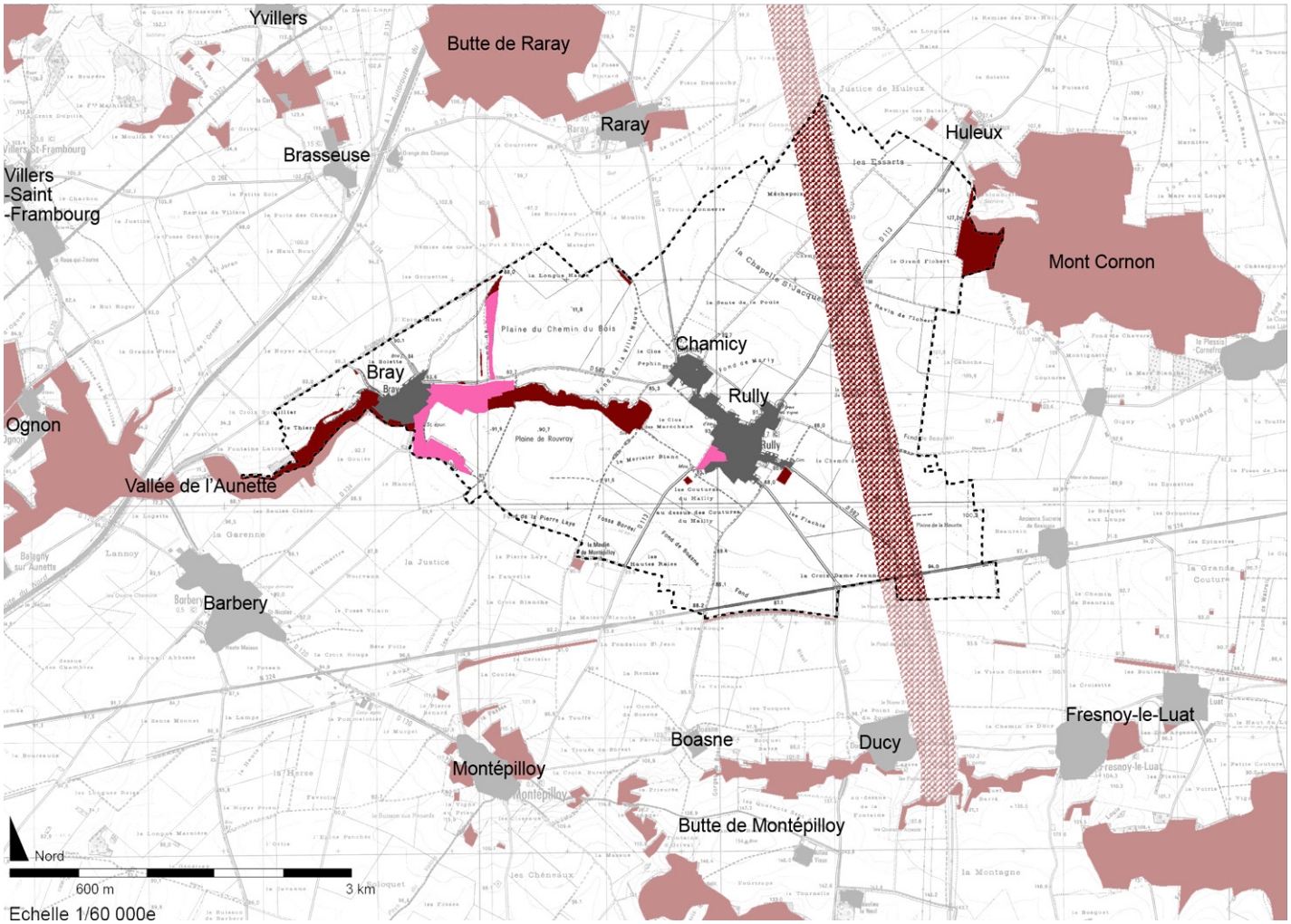


Cultures de petits fruits au sud du village de Rully

Les espaces ouverts et les masses

Un «territoire entièrement découvert orienté vers le midi» c'est ainsi que Louis Graves * décrit le territoire de Rully.
Le territoire communal est en effet en majeure partie constitué d'espaces ouverts. Seuls les reliefs qui accueillent des boisements comportent des espaces semi-ouverts (pâtures de fond de vallons bordées de haies arborées, parcs paysagers) ou nettement fermés (boisements humides ou peupleraies de fond de vallée, boisements du Mont Cornon).
Les reliefs boisés extérieurs au territoire communal consituent des masses qui jouent le rôle de repères dans le grand paysage ou de fond de scène paysager : butte de Montepilloy, Ducy et Fresnoy-Le-Luat, butte de Raray.
Les arbres et remises installés sur le plateau rythment les paysages ouverts de grandes cultures et peuvent constituer des points de repères locaux.
La ligne de TGV, même si elle n'est pas installée en talus sur l'ensemble de sa traversée du territoire communal, constitue une rupture spatiale.
Enfin, le relief ayant une faible amplitude sur le plateau, les cultures elles-mêmes, telles que le maïs, peuvent constituer des écrans qui structurent fortement l'espace et orientent notre perception du paysage.

* Précis statistique - Arrondissement de Senlis - 1842



Légende - Masses (espaces ouverts et fermés)

- Espaces ouverts
- Espaces semi-ouverts
- Masses ponctuelles
- Masses urbaines
- Coupures paysagères



Les boisements de la Vallée de l'Aunette constituent une masse végétale dans le paysage et un milieu fermé lors de leur traversée.



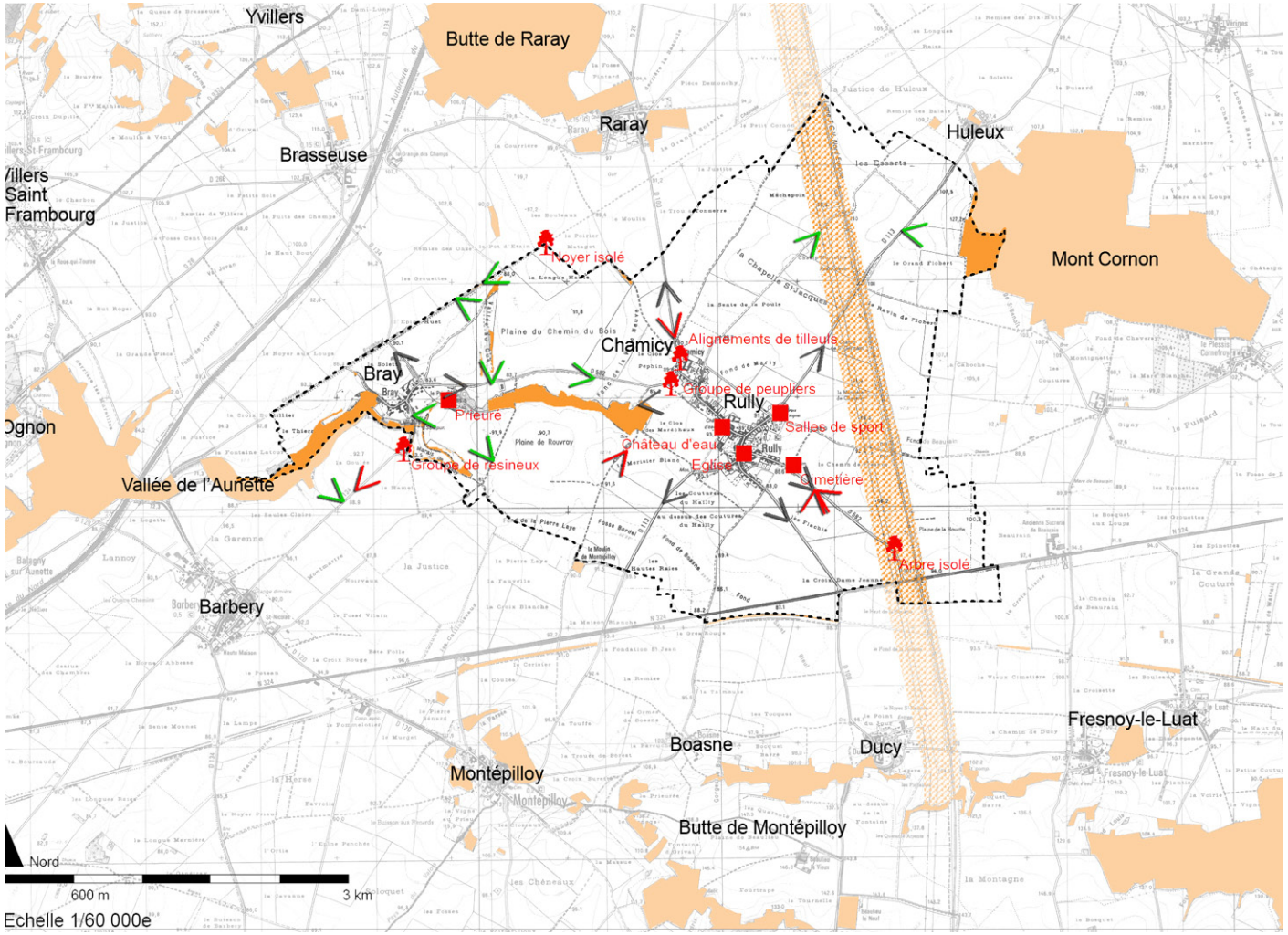
Dans les paysages très plats du plateau agricole, les cultures telles que le maïs constituent des écrans visuels qui orientent la perception du promeneur. Ces masses végétales changeantes ne peuvent être cartographiées ; elles consitutent un facteur de variation des paysages.



La butte de Montepilloy, très identifiable grâce à sa tour, est un exemple typique de butte boisée du Valois Multien : elle constitue une masse boisée importante dans le paysage.

Composantes subjectives

Les paysages étant à dominante ouverte, ils offrent de nombreux points de vue sur le village, les entités paysagères ou les micro-paysages, ou encore sur des repères paysagers.
Ces derniers sont des éléments qui marquent les paysages de leur présence et permettent notamment de s'orienter. Il sont de nature bâtie (églises, château d'eau, tour de Montepilloy, ligne de TGV) ou végétale (frondaisons des boisements de l'Aunette, arbre de la Houatte, noyer de la Chaussée Brunehaut ...).



Légende - Repères paysagers

Repères paysagers ponctuels
- Bâti
- Végétal

Repères paysagers surfaciques
- Bâti
- Végétal

Cônes de vues
- Vues sur les repères paysagers
- Vues sur le village et le hameau
- Vues sur les entités paysagères et les micropaysages



L'arbre de la Houatte vu de la RD 582.



Les conifères du cimetière de Bray.



Les buttes boisées de Montepilloy et Fresnoy perçues à partir de la RD582 au sud de Rully.



Vue sur le Moulin de Montepilloy à partir du chemin du moulin.



Fond boisé de la ferme de Chamicy (à gauche) et peupliers à l'entrée du village en venant de Bray (à droite).

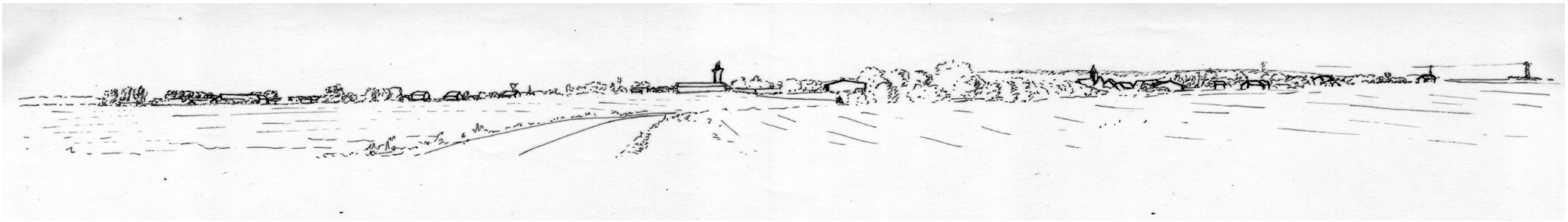


Le Marais de Boissy vu à partir de l'église de Bray.

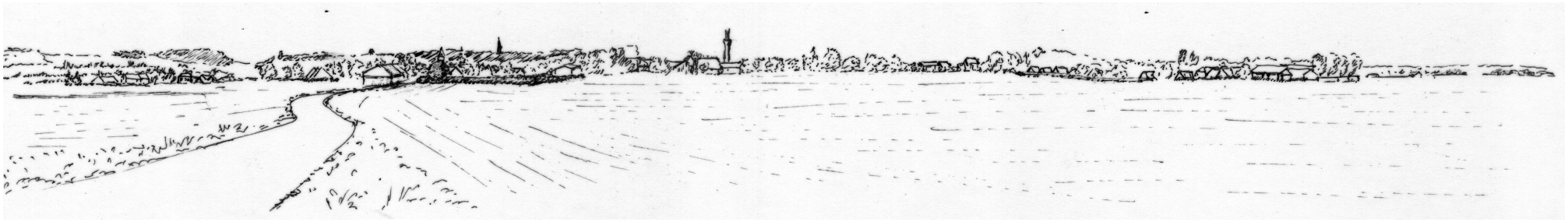
Les silhouettes du village/Rully

Le village dans son territoire : RULLY

L'installation de Rully sur les reliefs de deux fonds, à la naissance de l'Aunette, génère des silhouettes très variées selon le point de vue à partir duquel on le considère.

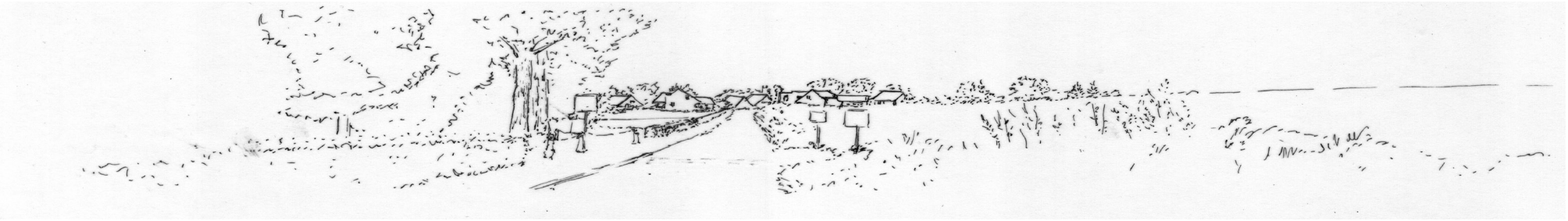


Silhouette à partir de la RD113 au sud, axe d'accès au village en venant de Senlis (Point de vue 1*) : le village présente globalement une silhouette hétérogène installée dans un paysage agricole ouvert. Le coeur de bourg de Rully est bien perceptible autour du clocher ; il contraste avec les extensions villageoises, notamment entre Rully et Chamicy qui forment un tissu plus hétérogène. Le chateau d'eau et ses antennes constituent un repère paysager saillant.

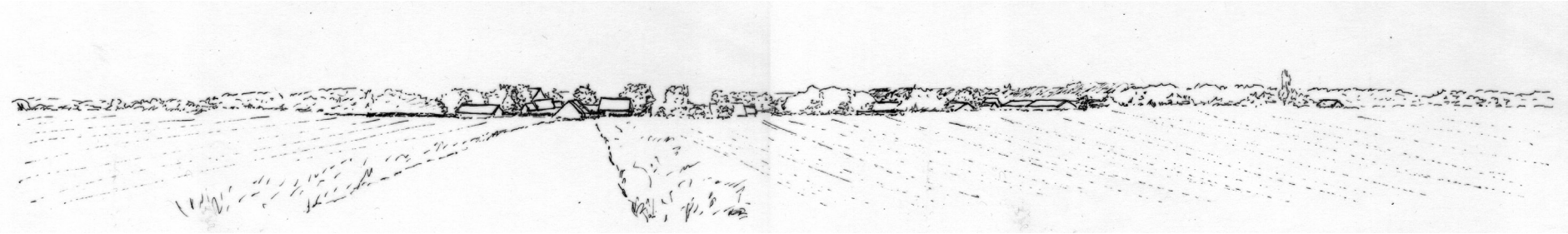


Silhouette à partir de la RD113 au nord (Point de vue 2) : la silhouette très étendue du village (Rully + Chamicy) semble installée dans un paysage agricole de relief boisé, puisque la butte de Montepilloy, avec sa tour, offre un fond de scène paysager. Le coeur de bourg est ici peu perceptible : il est comme lové dans la naissance du vallon de l'Aunette. C'est la silhouette où se lit le mieux le relief du plateau. Les infratructures sportives sont très visibles, notamment du fait de la géométrie de la trame végétale qui entoure le terrain de sport. Les extensions de bourg entre Rully et Chamicy sont bien visibles (infrastructures sportives et nouvelles constructions). Le quartier de Chamicy présente quant à lui une extrémité à caractère agricole et presque domanial (mur d'enceinte, alignement de tilleuls) très homogène .

Bray étant installé sur les versants d'une partie sinueuse de la vallée de l'Aunette, il n'offre que peu de silhouettes. Celles-ci sont surtout composées par le bâti récent qui a tendance à s'implanter en surplomb, rompant ainsi avec l'organisation bâtie traditionnelle de ce village.



A partir de la RD582 (route de Chamicy à Bray) (Point de vue 4*) : le hameau est installé dans un paysage agricole, de vallon humide en partie boisé (cultures, pâtures, fonds, ripisylves et peupleraies). La découverte est progressive et le hameau se perçoit d'assez loin par son bâti récent. Ce dernier est visible car installé en hauteur sur le versant nord de l'Aunette, face au Prieuré, au niveau d'un seuil topographique faisant fonction d'entrée de bourg. Le hameau ne présente par ailleurs pas de silhouette à proprement parler, car il est installé à flanc de vallon et masqué par les sinuosités de la vallée de l'Aunette.



A partir de la RD134 (route de Brasseuse) (Point de vue 5*). Le relief du plateau agricole ne laisse pecevoir le hameau qu'au dernier moment. Le Prieuré s'inscrit en fond de scène entre les constructions récentes qui occupent le premier plan. A l'ouest, les toits resserrés de l'ancien cœur de bourg se dégagent des frondaisons des boisements de la vallée. L'ambiance est très végétale.

Les images représentatives

Les archives mettent l'accent sur les éléments patrimoniaux plus que paysagers. Ainsi, la majeure partie des visuels concernent le Prieuré de Bray ou l'église de Rully dont la valeur patrimoniale est argumentée.
Les autres évocations visuelles courantes sont assez typiquement :

- Des scènes de vie au cœur du village : la rue de la Tannerie, la place de l'église. Les mares sont les éléments les plus souvent évoqués par les cartes postales. Les commerces, signes d'urbanité, sont aussi un sujet d'évocation important.

- Des photos aériennes en vue oblique mettant en valeur le caractère rural de l'urbanisme de Rully, notamment avec ses très grandes fermes à cour. La densité du bourg, son étendue sont des témoins de son importance : la rue principale est au centre de la plupart de ces évocations visuelles.



La rue de la Tannerie, point bas du village est un élement marquant de l'urbanisme vilageois. Le terre plein enherbé accueille des élements de ruralité ou d'agriculture : une charrette de betterave, des volailles qui courent, un âne bâté...



La mare (mare du Trou à Pau), les champs cultivés et le clocher comme attributs de ruralité .



Vue aérienne en oblique qui met en valeur la densité du bâti villageois, son étendue et le tracé de la rue principale.



Vue aérienne en oblique dégageant nettement le bâti des grandes fermes à cour, signe de richesse.



Les éléments religieux tels que calvaires et église sont des sujets récurrents des évocations.



La place de l'église de Rully au début du XIX° siècle.

- Le paysage ou la campagne sont plutôt peu voire pas évoqués. Ils ne le sont jamais spontanément pour leurs qualités pittoresques. Il en va de même dans les entretiens oraux. Rares sont les vues (cartes postales) datant du début du XX^{ème} siècle qui figurent le paysage.
C'est néanmoins le cas d'une «vue générale» du village dans une mise en scène très champêtre : un couple de paysans est assis à l'ombre d'un arbre, au pied d'un crucifix. Les champs clôturés s'étendent dans la campagne jusqu'au village. Celui-ci est dominé par son clocher, motif récurrent dans les évocations du village.

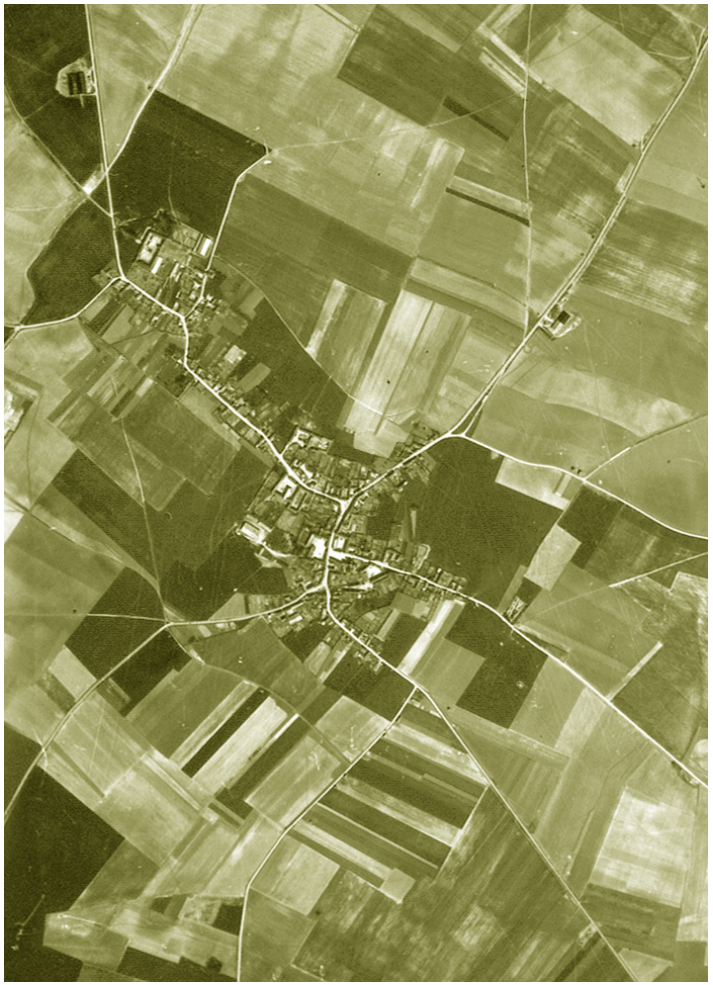


Vue du village à caractère champêtre, prise à partir de l'actuelle RD 113 au nord du village.

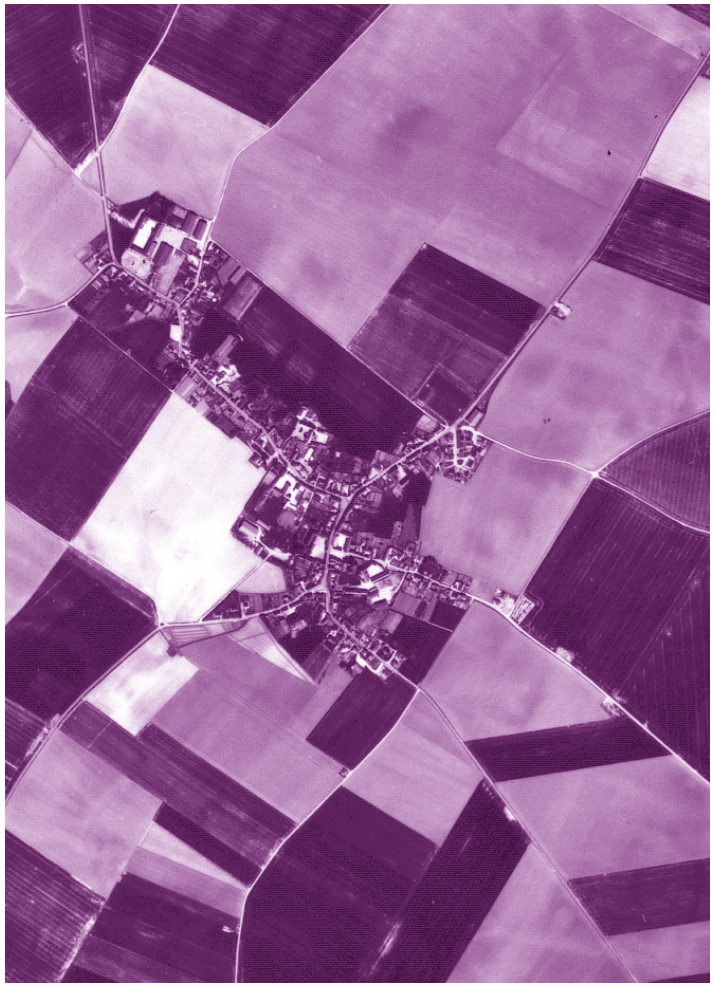


Vue générale du village à caractère champêtre, probablement prise au niveau de la Croix du Vignet : calvaire et clocher sont présents, acompagnés d'un arbre remarquable.

Evolutions du paysage



Le village de Rully et ses limites en 1951.



Le village de Rully et ses limites en 1985.

Les descriptions du Précis de Louis Graves nous apprennent que «...Rully est l'un des premiers cantons défrichés de l'immense forêt qui couvrait les environs de Paris». Il semble donc que ce caractère de territoire agricole ouvert soit très ancien.

Dans un passé récent, soit depuis l'après guerre, les paysages de la commune semblent avoir peu évolué dans leur organisation. C'est tout au moins ce dont attestent les photograhies aériennes et les témoignages oraux. Les grandes cultures occupaient déjà la majeure partie des terres agricoles et la vallée de l'Aunette représentait la principale masse boisée.

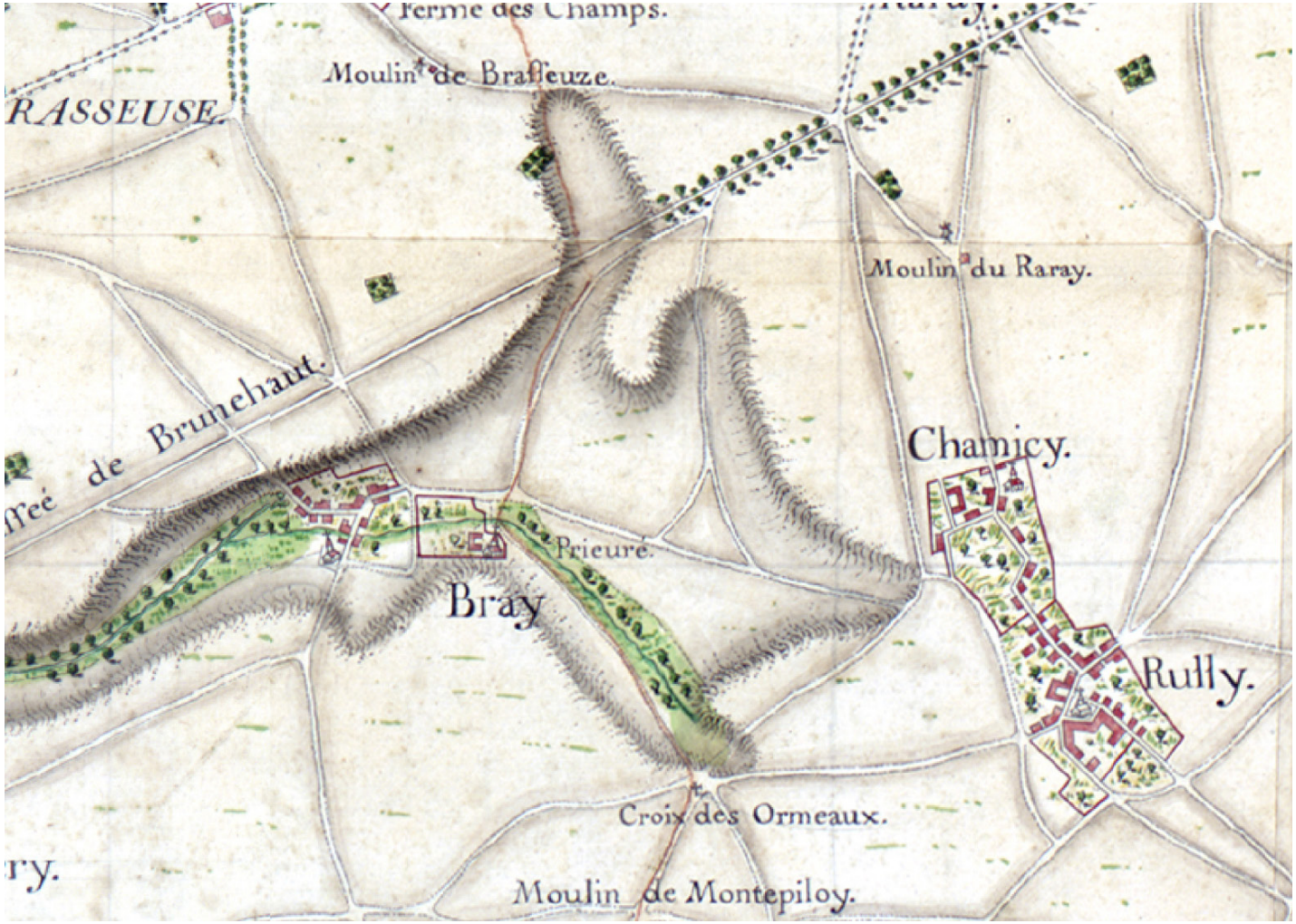
Des évolutions n'en ont pas moins pris place, telles que :
- La traversée du territoire communal par le TGV dont le tracé constitue aujourdh'ui une coupure.
- Les modifications de la limite villageoise qui tiennent au développement de lotissements et d'infrastructures collectives (halles et terrains de sports) mais aussi à la modification de la couronne villageoise faite de jardins, de vergers, de pâtures et de murs d'enceinte.
- La radicalisation des paysages de grandes cultures du fait du progrès technique et des remembrements qui ont pu agrandir les parcelles cultivées et réduire, dans une certaine mesure, les bermes et les remises.

XVIIIème siècle

Il faut remonter au XVIIIeme siècle pour saisir des évolutions marquantes de l'articulation du village à son territoire, sous la forme semble-t-il d'une réorganisation de la hiérarchie des liaisons de Rully à son environnement.

Ainsi, en 1711, le lieu dit la Croix des Ormeaux, près de la source de l'Aunette, était un point de convergence des chemins. Le village se déployait en arc de cercle entre deux hameaux, centré sur la source de l'Aunette. Ce lieu dit, où se localise l'actuel lavoir récemment restauré, est aujourd'hui excentré par rapport aux voies de circulation et de passage.

Il y a donc eu une redistribution des hiérarchies spatiales conduisant à une forme de multipolarité qui ne trouve pas forcément son centre : Rully est devenu un village à tendance «tentaculaire», s'étendant le long des nombreuses départementales qui le traversent. Les centralités que l'on pouvait sentir sur certaines représentations de la place de l'église ou même des calvaires environnants (comme autant de points de repos et de perspectives sur le village) semblent avoir disparu.



En 1711 (carte de la capitainerie de Halatte), la Croix des Ormeaux, où l'Aunette prend sa source, est un point de convergence des voies venant de Rully et de Chamicy.

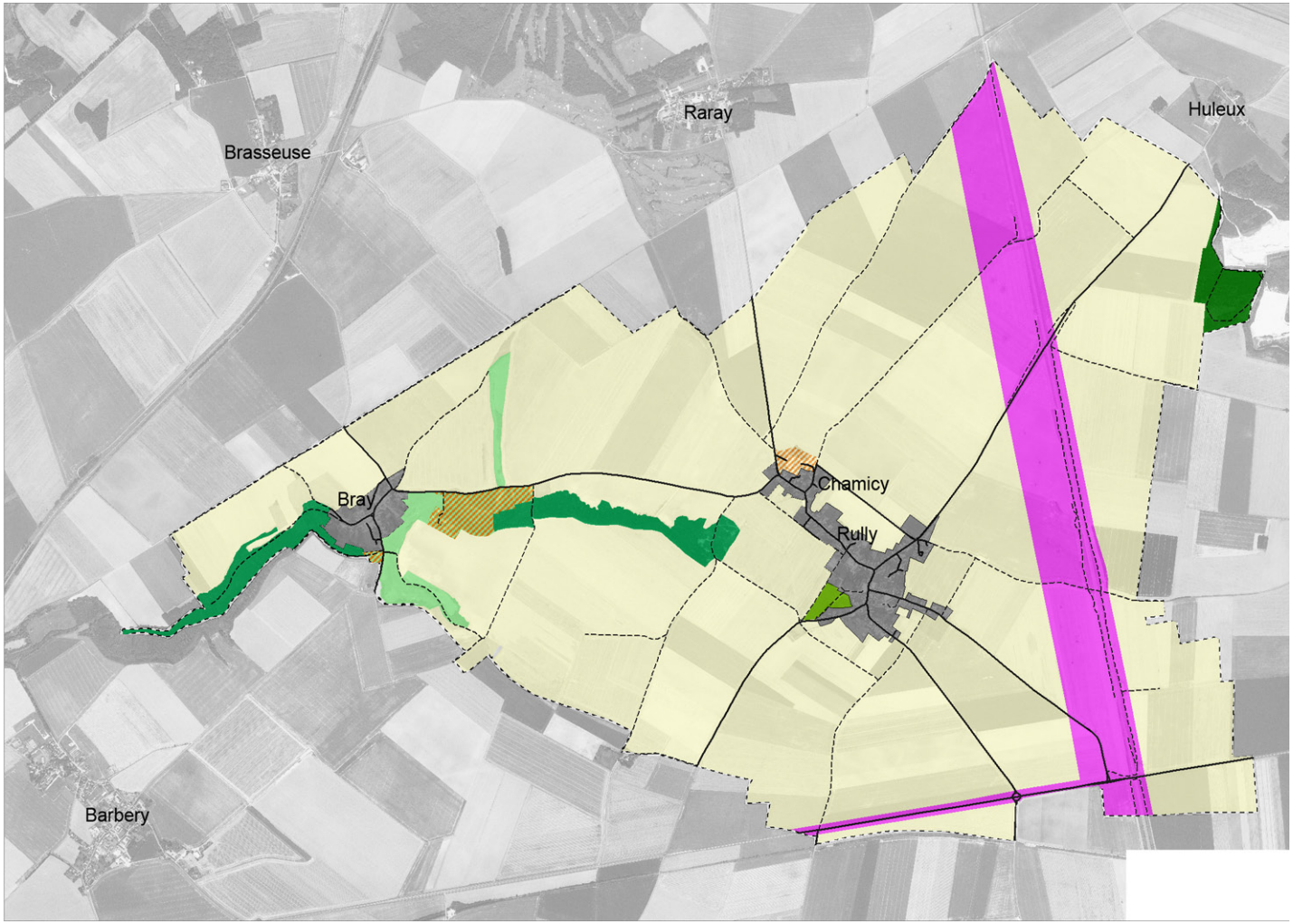
COMPRÉHENSION DU PAYSAGE D'INSCRITION DU VILLAGE

Synthèse

Entités paysagères et micro-paysages

La différenciation des milieux naturels et l'occupation du sol conduisent à distinguer trois grandes catégories de paysages ou entités paysagères à l'échelle du territoire de Rully :
- les paysages de buttes boisées,
- les paysages de plateau,
- les paysages de vallées humides.

Celles-ci se subdivisent en micropaysages selon leur caractère patrimonial, boisé ou bien ouvert (grandes cultures, pâturages).
On distingue ainsi huit catégories de micro-paysages.



Les micro-paysages de plateau



Paysage de champs ouverts de grandes cultures au sud de Rully, vu depuis le chemlin de la source de l'Aunette.



Paysage de grandes cultures marqué par la présence des infrastructures (ligne de TGV et ligne à haute tension) au sud-est de Rully.



Paysage de grandes cultures à caractère patrimonial : les alignements de tilleuls, les grandes bâtisses agricoles et leurs enclos végétaux taillés ou de pierre sèche, confèrent à l'extrémité ouest de Chamicy un caractère patrimonial (vue depuis la route de Raray.

Les micro-paysages de reliefs boisés



Paysage de vallon boisé à caractère agricole : pâtures dans le marais de Boissy.



Paysage de vallon boisé à caractère de boisements humides (ripisylves) le long du chemin qui longe l'Aunette entre Bray et Barbery (Lieu-dit Le Marais).



Paysage de vallon boisé à caractère agricole (peupleraies), vu à partir de la route de Barbery..



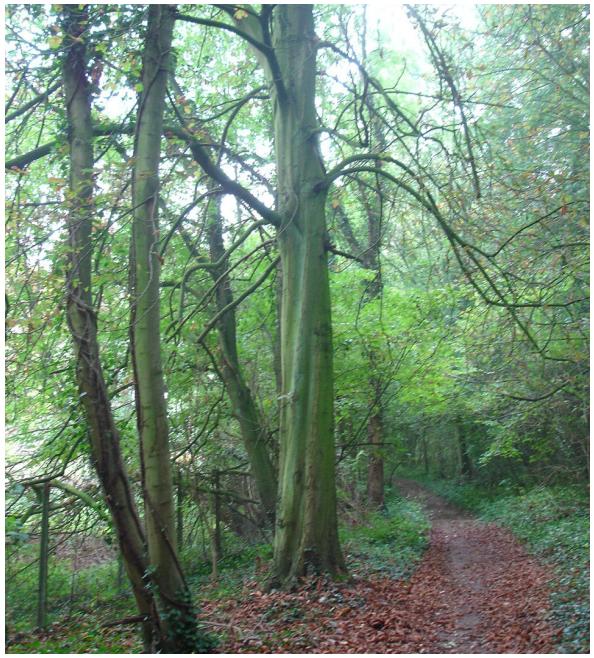
Paysage de vallon boisé à caractère patrimonial : le parc du Prieuré de Bray.

La présence conjuguée de paysages de grandes cultures, de reliefs boisés, de domaines et d'infrastructures traversant les paysages ruraux, correspond bien aux caractères identitaires des paysages du Valois Multien.

Il n'en reste pas moins que les paysages de la commune présentent de fortes spécificités liées à :

- la présence du TGV et de ses infratstructures très marquantes sur l'est du territoire communal,
- la source de l'Aunette qui génère des paysages de vallons humides et confère une forte présence végétale aux paysages,
- la proximité des buttes de Montepilloy et de Raray qui constituent des fonds de scène boisés,
- l'implantation caractèristique du village, bien que cela soit très peu perceptible en coupe du fait de la faible amplitude des reliefs.

Rully est installé à la naissance de la vallée de l'Aunette. Cette implantation lui confère des silhouettes changeantes selon le point d'où l'on considère le village. Elle génère aussi un rapport particulier à l'eau du fait des rares mais impressionantes résurgences de nappes tertiaires.
Enfin, Rully est aujourd'hui au croisement de nombreuses départementales, ce qui démultiplie les points de vue vers le village et rend d'autant plus importante l'analyse des perceptions que l'on peut en avoir.



Paysage de vallon boisé à caractère patrimonial : de beaux arbres, ici un hêtre, bordent le chemin de l'Aunette à l'approche du hameau de Bray.



Paysage de butte boisée : le Mont Cornon vu à partir de la route de Raray

PHASE 2

ANALYSE DES PAYSAGES BÂTIS ET DES ÉVOLUTIONS DU TISSU

ATELIER 15 architecture & paysage
17 rue Guilleminot
60500 Chantilly

tél. 03 44 57 05 58
fax. 03 44 57 55 91
atelier15.chantilly@wanadoo.fr

Analyse de la structure urbaine.....page 5

Evolution des implantations.....page 6
Additions et disparitions
Permanence du bâti à cour
Permanence des murs de clôture

La trame urbaine .....page 12
La trame viaire
La trame parcellaire
La trame bâtie
Synthèse

Analyse détaillée des composantes du tissu.....page 19

Analyse typo-morphologique.....page 20
Sélection de trois secteurs d'étude
Secteur de bâti continu de centre-bourg
Secteur de bâti semi-continu de faubourg
Secteur de bâti discontinu pavillonnaire
Comparaison des types

Perceptions.....page 31

Le village perçu de l'extérieur.....page 32
Entrée de Rully par la RD 582
Entrée de Bray par la RD 582

Le village perçu de l'intérieur.....page 36
Le village perçu de l'intérieur / Rully
Le village perçu de l'intérieur / Bray

Analyse de l'espace et des éléments identitaires.....page 41

Espaces publics.....page 42
Les espaces publics de Rully
Les espaces publics de Bray

Fonctions et pratiques de l'espace.....page 45
Usages de l'espace public à Rully
Usages de l'espace public à Bray

Éléments remarquables du paysage bâti.....page 48
Caractères identitaires de Rully
Caractères identitaires de Bray

ANALYSE DE LA STRUCTURE URBAINE ET ES EVOLUTIONS DU TISSU

analyse de la structure urbaine

Additions et disparitions

Le cadastre Napoléonien constitue, sur Rully, le principal repère historique pour analyser l'évolution des implantations bâties.
Les cartes plus anciennes (1711 et 1725) bien qu'insuffisamment précises pour analyser les évolutions du bâti, permettent néanmoins de constater que la réunion de Rully et de Chamicy était effective à cette époque.
Superposé au plan de cadastre actuel, le plan de cadastre établit en 1827 (Napoléonien) permet de recenser les permanences bâties, les disparitions ainsi que les additions (densification sur une même parcelle et nouvelles implantations).
On voit que le cœur de bourg de Rully, qui présente un front bâti continu, était constitué au début du XXème siècle.
Le bâti à cour apparaît d'emblée comme un élément fortement présent et structurant du tissu villageois.
Le reste des implantations est constitué de bâti à structure simple, respectant l'alignement et adossé à l'une des limites séparatives. Souvent implanté perpendiculairement à la rue, ce bâti présente le plus souvent des pignons sur l'espace public («pignon en saillie»).
A l'exception du centre-bourg, il n'existait donc pas réellement à l'époque de continuité bâtie le long des rues.



Evolution par rapport au cadastre Napoleonien

- Permanence
- Disparitions
- Additions


1


2


3


4

Enfin, on peut constater l'importance des nouvelles implantations, à la fois sur les parcelles déjà bâties et sur les parcelles voisines, principalement le long des rues.
Il en résulte une densification importante du village, qui par ailleurs, s'est très peu étendu.
La structure du village et la forme de son espace public ont également peu évolué.

1. La rue du bout du Trou est un des rares secteurs à avoir conservé une quasi permanence des implantations bâties depuis Napoléon.

2 et 3. Les grands ensembles à cour du centre bourg comprennent des bâtiments dont l'implantation, si ce n'est le bâti même, date de l'époque Napoléonienne.

4. Décrochement bâti dont l'implantation est restée identique et qui accueillait autrefois la mare de la rue de l'Eglise.

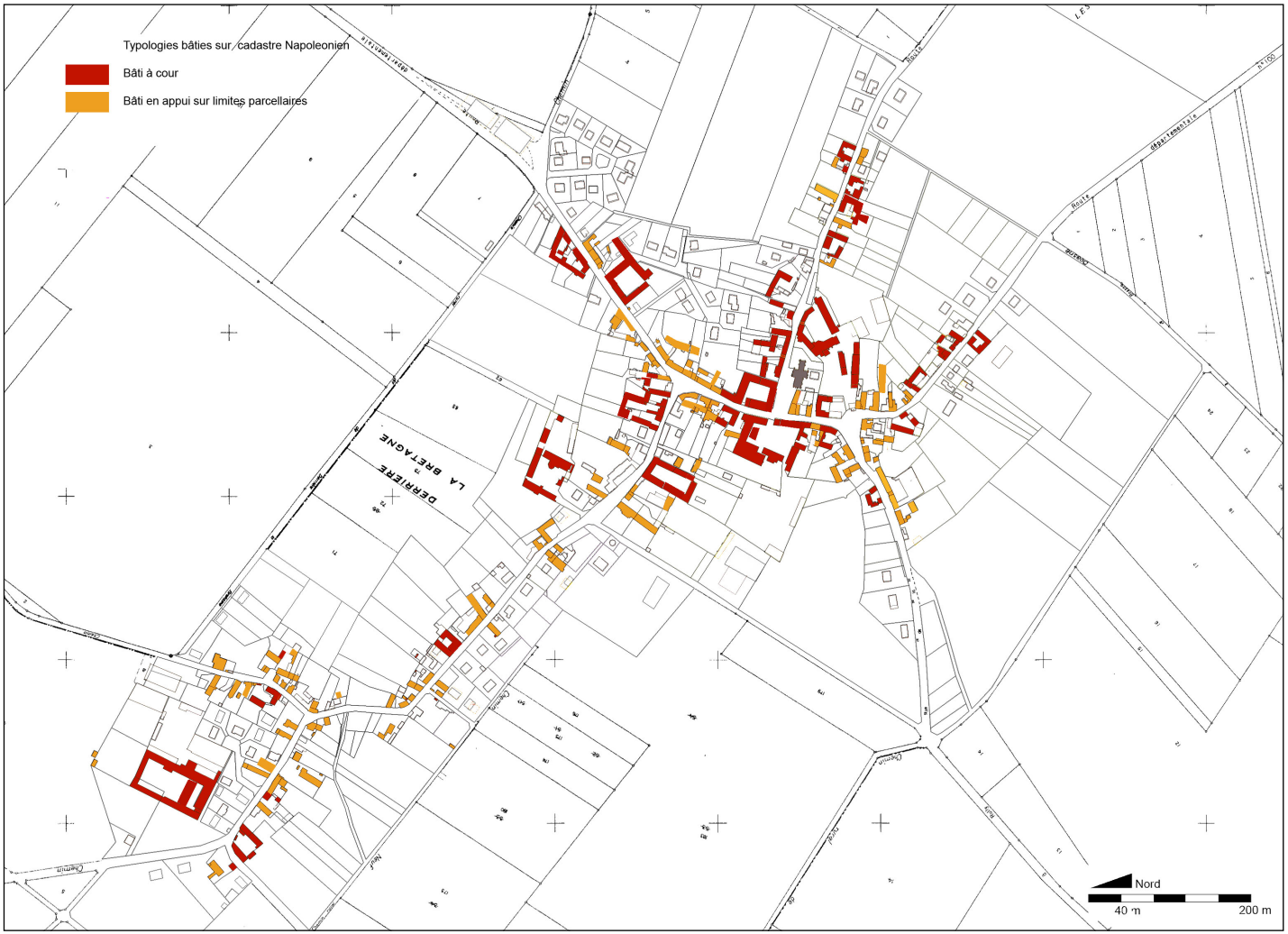
Permanence du bâti à cour

Le tissu bâti actuel peut être sommairement décrit au moyen de trois catégories :
- le bâti à cour, correspondant probablement à du bâti à vocation agricole;
- le bâti sans cour implanté en appui sur les limites séparatives et à l'alignement de la rue,
- le bâti détaché des limites séparatives et en retrait par rapport à la rue, ce qui est notamment le cas du bâti pavillonnaire.

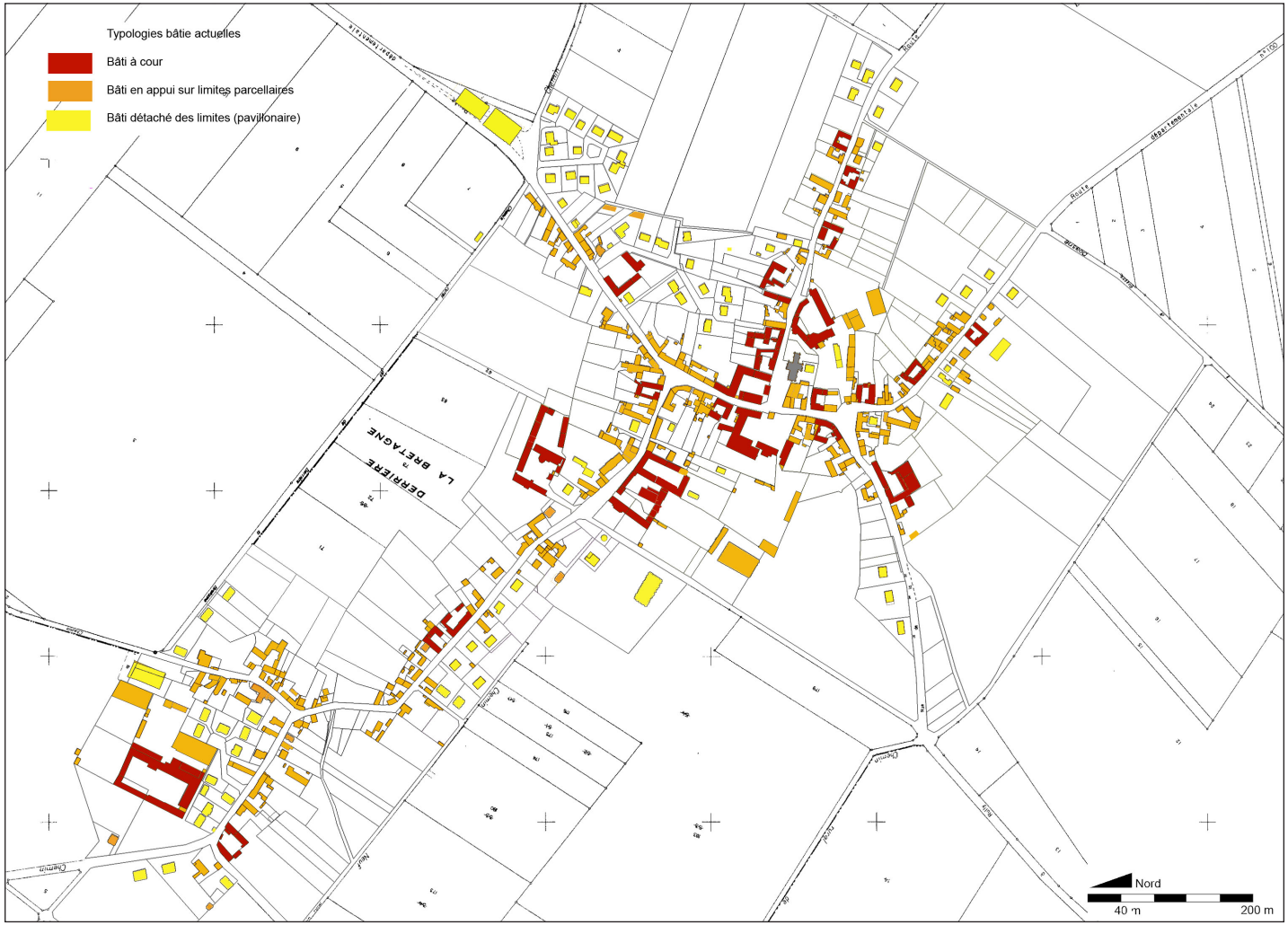
La comparaison des cadastres napoléonien et actuel selon ces trois catégories fait ressortir deux éléments :

La permanence du bâti à cour :
Ce dernier a été peu recomposé pour le moment malgré la disparition de plusieurs fermes,

Le détachemement du bâti par rapport aux limites de la parcelle :
Sur le cadastre napoléonien, le bâti à structure simple est quasi-exclusivement implanté en appui sur les limites séparatives et à l'alignement.
Le cadastre actuel est quant à lui marqué par la forte présence de bâti implanté en retrait par rapport à l'alignement et détaché des limites parcellaires.
La carte de datation du bâti (SIG en annexe) fait également ressortir cette caractéristique.



Cadastre napoléonien (1827)



Cadastre actuel mis à jour (2005)

Permanence des murs de clôture

Le cadastre napoléonien présente en périphérie villageoise une couronne de parcellaire laniéré et orienté orthogonalement aux axes de voiries, particulièrement au nord du village. Elle correspondait probablement à une zone de petites cultures vivrières.
Cette couronne entoure une zone de parcellaire subdivisé sans être nécessairement laniéré et qui est au contact du bâti : ces parcelles devaient correspondre aux jardins et aux clos de pâtures.
Les pâtures présentes au milieu du XXième siècle ont été cartographiées avec les anciens agriculteurs (carte 1) : elles se localisaient bien en périphérie immédiate du tissu bâti dans la zone de parcellaire intermédiaire entre le bâti et le parcellaire laniéré. La logique de cette localisation était probablement pratique puisqu'elle permettait de rentrer et sortir aisément le bétail.

Le réseau des murs anciens, lui aussi cartographié avec les anciens agriculteurs, structure les jardins et les clos de pâtures en dessinant un maillage en partie ouvert.
Le parcellaire laniéré a été remembré et dédié aux grandes cultures.
Les extensions urbaines et les subdivisions du parcellaire de jardin se sont dessinées suivant un réseau de haies.
La trame urbaine a ainsi peu à peu acquis sa configuration actuelle.
Les conséquences de ces évolutions sont doubles.
La limite entre tissu villageois et territoire agricole se « durcit » du fait :
- de la disparition de la zone de cultures vivrières,
- du remplacement du système semi-ouvert de murs de pierre par un maillage fermé de haies.



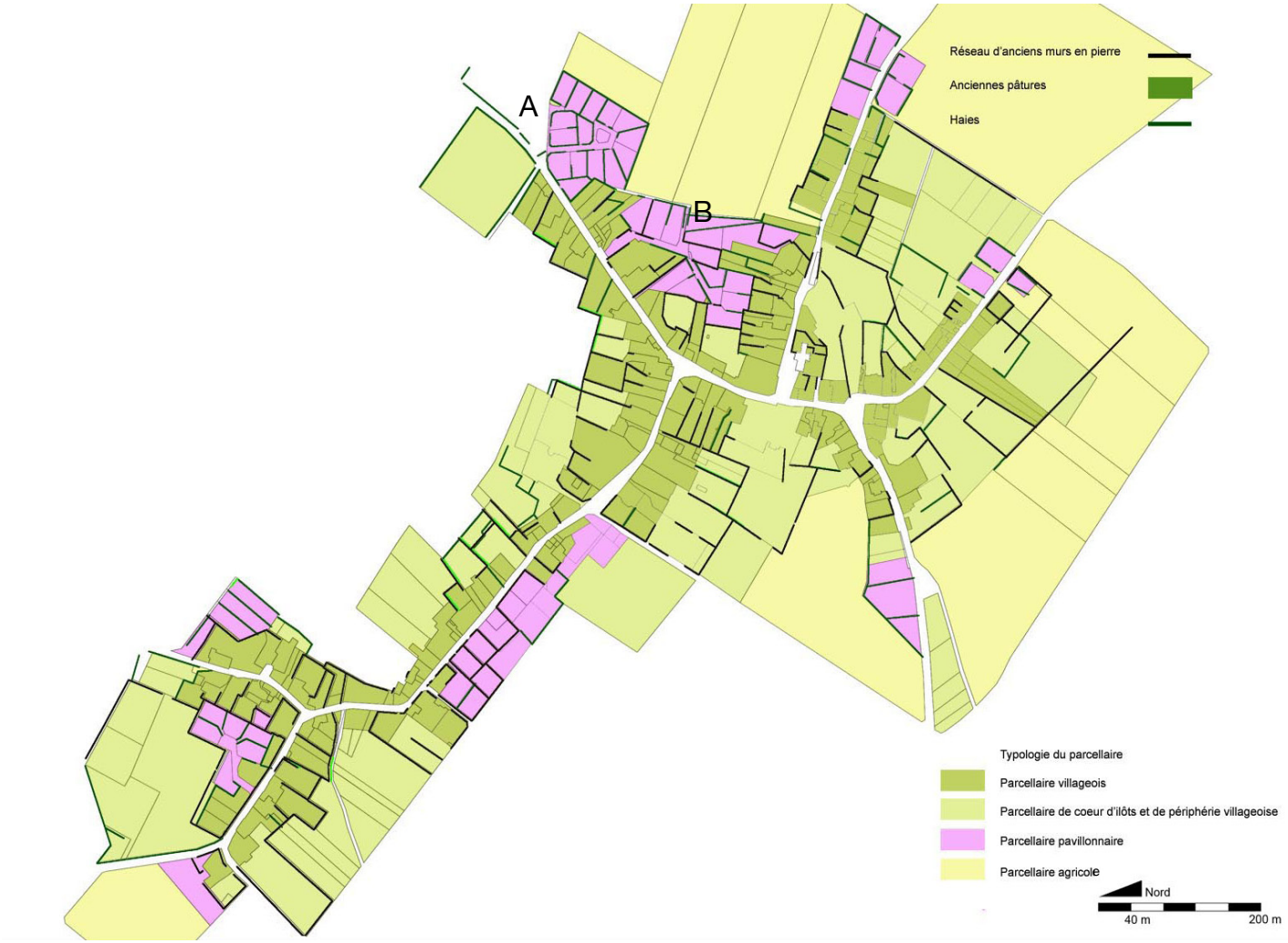
carte 1 : cadastre napoléonien (1827), murs et pâtures

A cet égard, il apparait important, dans les choix futurs, de veiller à la diversité des formes données à la limite villageoise : en préservant les limites matérialisées par des murs anciens, en diversifiant le dessin des haies (implantation) et les essences qui les composent.

Les modalités de constitution du parcellaire pavillonnaire sont également intéressantes à observer : ces nouvelles implantations sont venues coloniser deux types de terrains :

A. Les terres laissées vacantes par les cultures vivrières.
Ces parcelles ont été remembrées et sont aujourd'hui divisées en « lots ».
Il y a donc, sur la longue période, passage de la « lanière » (forme de division qui répondait à une organisation productive des terres) au « lot ».
Le remembrement fait ici figure de transition historique. Le lot est une forme de division égalitaire et isomorphe des terres : il répond surtout à une vocation immobilière.
Il semble donc que les principes qui sont à la base de cette division ne peuvent répondre correctement à la double vocation qu'endossent, de fait, les lotissements dans cette évolution : vocation immobilière et constitution de nouvelles couronnes villageoises.

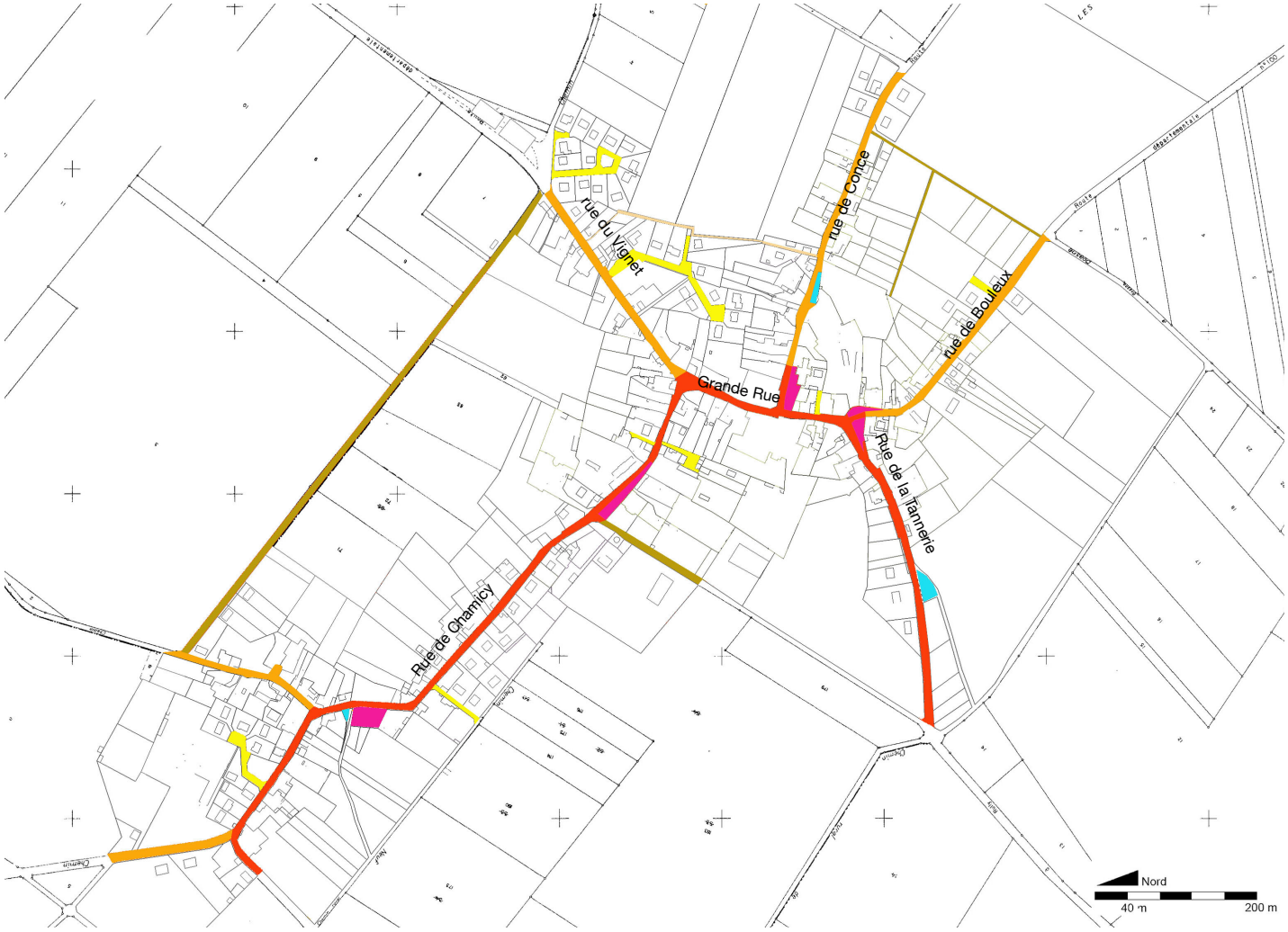
B. Les terres de clos laissées vacantes par les pâtures.
L'exemple, original, du lotissement construit au sein d'un clos (*Impasse du Noyer*) montre à ce titre un enrichissement de l'organisation urbaine liée à la prise en compte de la présence des murs de clôture.



carte 2 : cadastre actuel mis à jour (2005)

la trame viaire

La trame viaire présente une structure en arborescence. L'axe constitué par la rue de la Tannerie, la Grande Rue et la rue de Chamicy constitue l'axe principal à partir duquel partent les rues secondaires (rue du Bouleux, rue de Conce, rue du Vignet, rue du Bout du Trou).
Des voies secondaires, en impasse, partent aussi de la rue principale, c'est notamment le cas pour celles des lotissements récents (impasse de Marly, rue Saint, impasse du Noyer).
Une sente et des chemins ruraux constituent la dernière pièce de la trame viaire : ils relient des voies secondaires et permettent de créer des liaisons directes au travers du village.



Hiérarchie de la trame viaire

- Rue principale
- Rues secondaires
- Impasses
- Sentes
- Chemins

hiérarchie des voies







1. Grande rue (rue principale).
2. rue du Bouleux (rue secondaire)
3. impasse piétonnière (donnant sur rue du Vignet)
4. Impasse donnant sur la Grande rue (centre ville).
5 Impasse du Noyer (desservant un lotissement).
6. Chemin du stade (reliant la rue du Vignet à Chamicy par l'ouest).







La trame parcellaire

L'analyse de la trame parcellaire permet de dégager quatre types de parcellaire :
- le parcellaire villageois, composé de parcelles longilignes, de petite taille, orientées perpendiculairement aux voies de communication,
- le parcellaire de cœur d'ilôt et de périphérie villageoise, composé de parcelles de taille intermédiaire, polymorphes mais conservant une orientation orthogonale par rapport aux voies de communication. Elles résultent de multiples subdivisions d'un parcellaire de grande taille,
- le parcellaire pavillonnaire, de composition plutôt récente, se caractérise par une certaine isomorphie: il est peu ou pas orienté par rapport à la trame viaire et présente, pour ses parties les plus récentes, une régularité de taille,
- enfin, le parcellaire agricole, composé de très grandes parcelles.











1. Au centre du village, le parcellaire villageois longiligne et orthogonal aux rues est identifiable par la juxtaposition et l'implantation du bâti.

2. Le parcellaire de périphérie villageoise est perceptible à partir des abords du village ; il accueille souvent des jardins.

3. Autre aspect du parcellaire de pourtour de village, il peut être clos de mur.

4. Le parcellaire pavillonnaire est organisé autour d'impasses et présente des murs de clôture souvent hétéroclites, autour d'un bâti en retrait.

la trame bâtie

L'analyse des implantations bâties est réalisée à l'aide de quelques critères qui permettent de caractériser le tissu bâti. Il s'agit :
- de la position du bâti par rapport aux limites parcellaires, soit en retrait ou en discontinuité, soit en appui ou en continuité.
- de la position du bâti par rapport aux voies de communication, le bâti pouvant être implanté sur rue ou en coeur d'ilôt,
- de la disposition du bâti sur rue par rapport aux voies de communication. Ce bâti peut présenter un mur gouttereau (avec pente de toiture et gouttière sur rue) ou un mur pignon (avec pente de toiture et gouttière orthogonales à la rue).

L'analyse des implantations bâties permet de distinguer trois grands types de tissu bâti, (déjà suggerés dans l'analyse de l'évolution du tissu) :
- le tissu villageois caractérisé par un front bâti composé de murs gouttereaux et doublé de bâtis de cœur d'ilôt,
- le tissu que l'on appellera (par commodité) tissu «de faubourg», composé d'un mélange de murs pignons, de murs gouttereaux et de murs de clôtures quelquefois «habités» (dépendances avec toitures monopentes adossées à un mur de clôture).
- le tissu pavillonnaire composé de bâti implanté en retrait de l'alignement et des limites séparatives.



Trame urbaine

- Murs pignons
- Murs gouttereaux
- Bâti de coeur d'ilot en continuité parcellaire
- Bâti discontinu
- Clôture occupée









1. Front bâti continu à murs gouttereaux avec portes cochères et cours, caractéristiques du tissu de cœur de village.

2. Alternance de murs pignons, de murs gouttereaux et de murs de clôture caractéristiques du tissu bâti le long des rues secondaires (rue de Conce, rue de l'Église, ...).

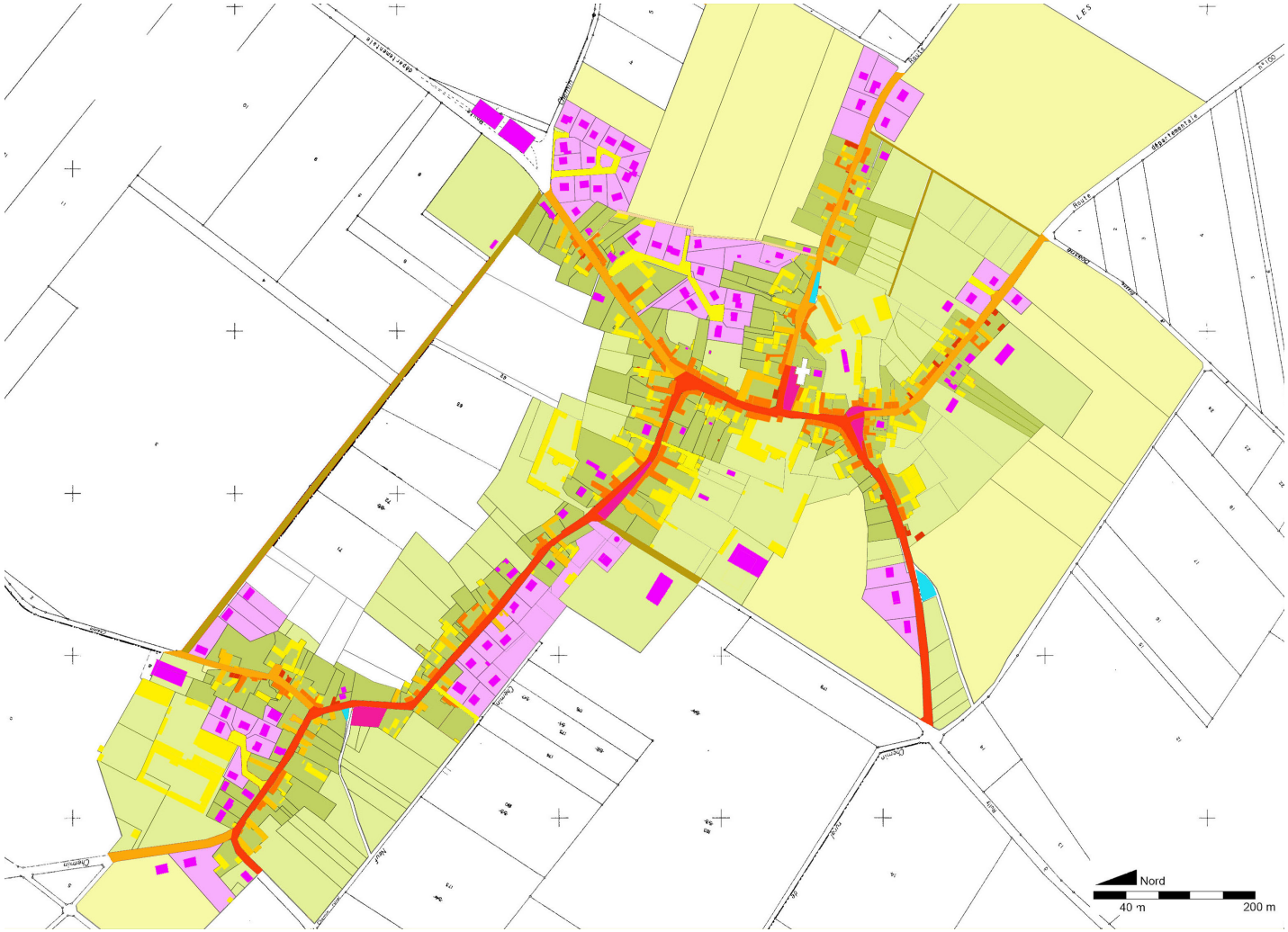
3. Bâti de cœur de village avec portes cochères et cour. En cœur d'ilôt, les bâtis se juxtaposent en continuité selon des hauteurs de faitage variables.

4. Bâti pavillonnaire récent implanté en retrait par rapport aux limites parcellaires.

Le croisement des analyses de la trame viaire, de la trame parcellaire et de la trame bâtie, permet de reconstituer la trame urbaine.
On note la superposition dominante du parcellaire villageois et du bâti implanté en continuité parcellaire, ainsi que celle du parcellaire pavillonnaire avec le bâti en discontinuité.
On peut alors dégager trois grandes catégories de secteurs caractéristiques des entités qui composent le tissu bâti du village de Rully :

- le tissu bâti continu de centre bourg,
- le tissu bâti semi-continu de type faubourg,
- le tissu bâti discontinu récent de type pavillonnaire.

(voir carte SIG des types de bâti en annexe).



Trame urbaine
- Murs pignons
- Murs gouttereaux
- Bâti de coeur d'ilot en continuité parcellaire
- Bâti discontinu
- Clôture occupée

Hiérarchie de la trame viaire
- Rue principale
- Rues secondaires
- Impasses
- Sentes
- Chemins

Typologie du parcellaire
- Parcellaire villageois
- Parcellaire de coeur d'ilôts et de périphérie villageoise
- Parcellaire pavillonnaire
- Parcellaire agricole

analyse détaillée des composantes du tissu

Sélection de trois secteurs d'étude

Les trois types mis en évidence par l'analyse de la trame urbaine, peuvent être sous divisés.

Ainsi, le bâti semi-continu de type faubourg semble s'être constitué de différentes façons :
- par redécoupage parcellaire et additions de bâti,
- par additions à partir de bâti discontinu sur une même parcelle
- par additions de bâti discontinu sur parcellaire redécoupé
- par permanence d'implantation depuis le XVIIIème siècle.

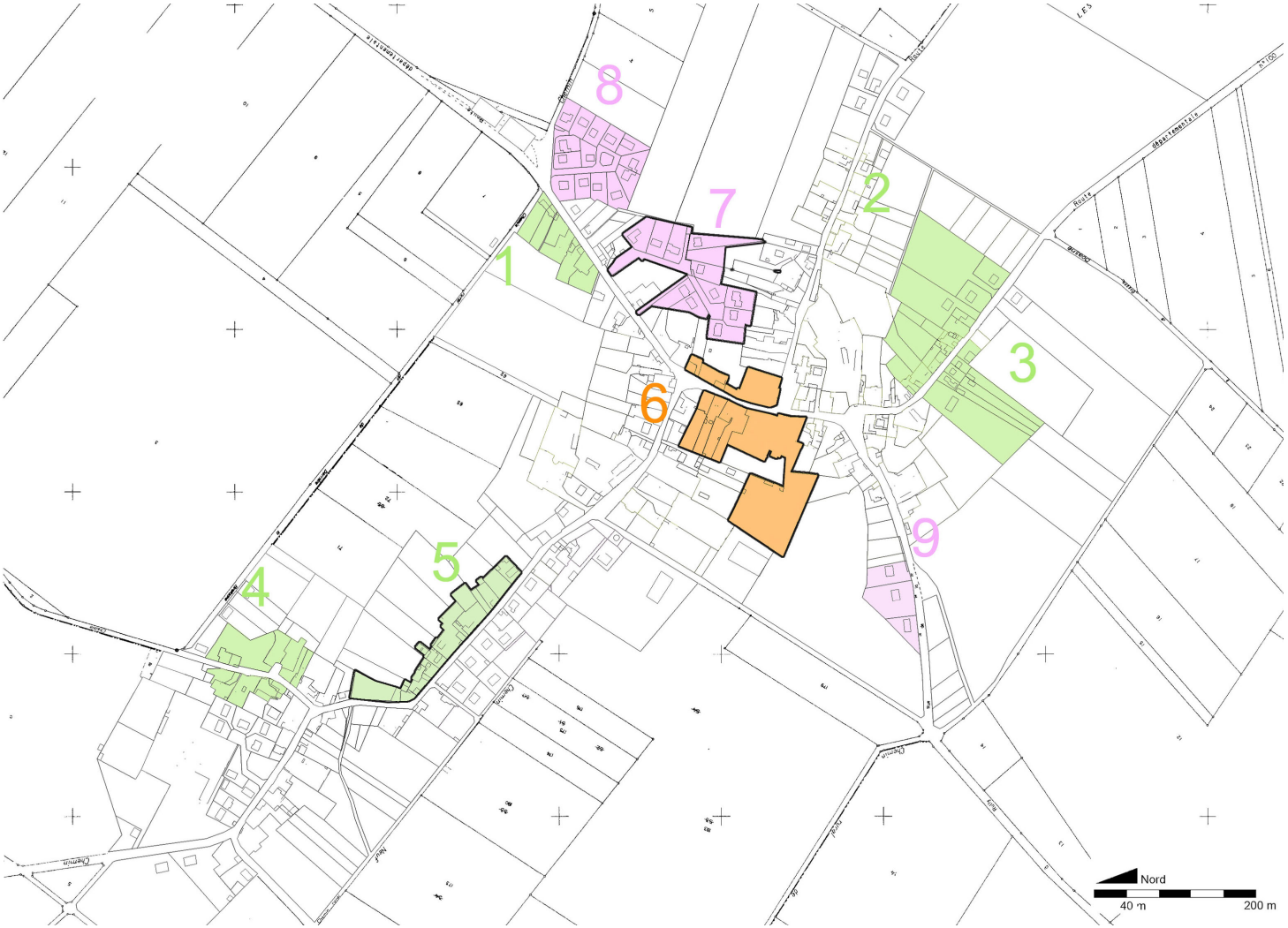
Le bâti discontinu de type pavillonnaire peut être subdivisé en trois catégories :
- extension sur parcellaire agricole ouvert,
- insertion dans parcellaire agricole clos,
- extension aux entrées du village.

Afin de mieux comprendre les spécificités propres à ces catégories, trois secteurs d'étude ont été choisis:

- Le secteur n°6 correspond au bâti continu de centre bourg. Il associe volontairement du bâti groupé de centre-village avec une ferme à cour importante et la parcelle de prairie attenante.

- Le secteur n°5 (rue de Chamicy) correspond à une urbanisation de faubourg qui conjugue redécoupage, additions et permanences d'implantations. On y trouve également deux fermes à cour de taille modeste.
Ce secteur entretient en outre un lien tout à fait caractéristique avec le parcellaire de «périphérie villageoise».

- Le secteur n°7 (lotissement de l'impasse du Noyer) n'est pas véritablement représentatif des urbanisations de type pavillonnaire les plus courantes. Il nous a néanmoins semblé interressant de l'étudier en raison de ses qualités d'insertion dans le tissu ancien du village.



Secteurs représentatifs - légende

Secteurs de bâti discontinu de faubourg
- constitué par division d'ancien bâti à cour et additions (1)
- constitué à partir d'ancien bâti discontinu et additions de bâti en continuité parcellaire (2)
- constitué par addition de bâti discontinu sur parcellaire redécoupé en cohérence avec les rues (3 et 5).
- constitué par permanence d'implantation depuis le XVIIIème siècle (4).

Secteur de front bâti continu (murs gouttereaux et bâti agricole) de centre bourg (6).

Secteur de bâti pavillonnnaire discontinu récent :
- constitué par extension sur un parcellaire agricole ouvert (8).
- constitué par insertion sur un parcellaire agricole clos (7).
- constitué le long des entrées de ville (9).

Taille et formes des parcelles



a : 1 160 m2
b : 972 m2
c : 1 084 m2
d : 1 012 m2
e : 14 595 m2
f : 87 m2
g : 528 m2
h : 225 m2
i : 105 m2

Moy. 2 196 m2
Moy. hors ferme : 646 m2



Occupation du sol, limites



Caractéristiques des parcelles :

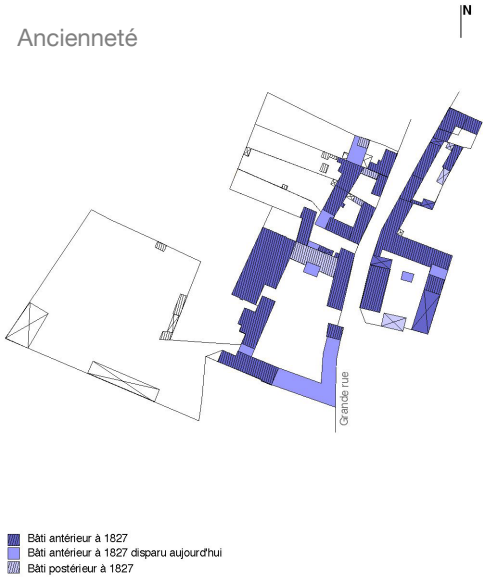
Si l'on excepte la ferme, les parcelles de ce secteur sont très homogènes de taille et de forme (éffilée en profondeur avec un linéaire sur rue restreint).
Leur surface moyenne est de 646 m2 (sans la ferme) 2 296 m2 (en comprenant la ferme).
Le C.E.S* (rapport entre la taille de la parcelle et celle de l'emprise bâtie) est de 0,22 sans la ferme et de 0,3 y compris la ferme.
Cette distinction est importante dans la mesure où le centre bourg de Rully est structuré autour de plusieurs fermes comparables. La présence de ces fermes génère d'amples respirations dans le tissu du centre ancien et réduit sa densité.

occupation du sol, limites

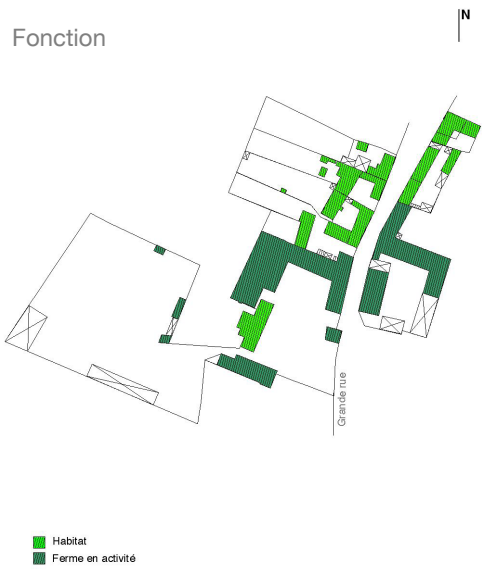
La présence des corps de ferme côté rue ou du haut mur d'enceinte de la cour, explique la forte sensation de densité le long de la Grande rue.
L'occupation parcellaire se distingue par une succession d'espaces différenciés séparés par plusieurs rangs de bâti : souvent une cour, accessible depuis la rue par une entrée charretière, puis un jardin (*qui n'est généralement pas au contact du parcellaire agricole mais donne lui même sur d'autres jardins*).
La ferme quant à elle, a accès à un troisième niveau d'espace (*qualifié ici de périphérie villageoise*) qui précède le parcellaire agricole : il s'agit d'une cour, plus rustique que la première, associée à un pré de proximité.

C.E.S* : coefficient d'emprise au sol

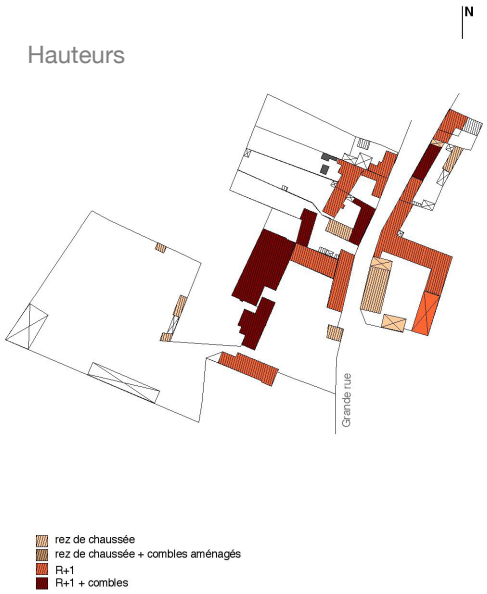
Ancienneté



Fonction



Hauteurs



Typologies









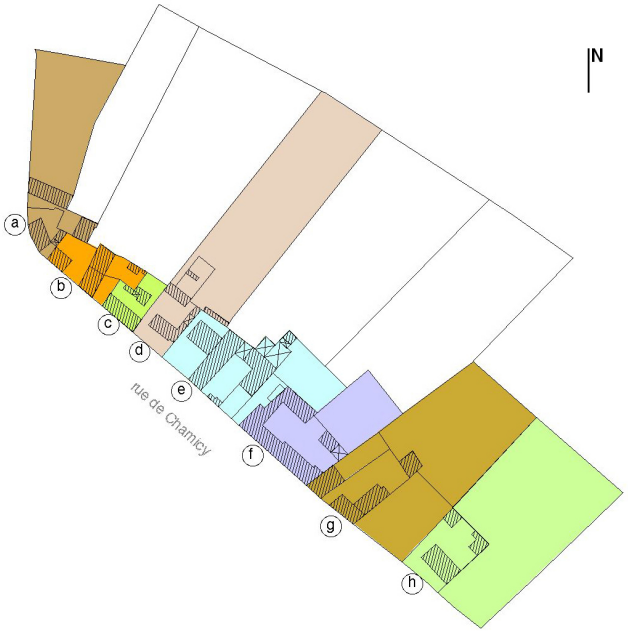


Caractéristiques d'implantation du bâti :

Le bâti se distingue par son homogénéité, elle même liée aux caractéristiques suivantes :

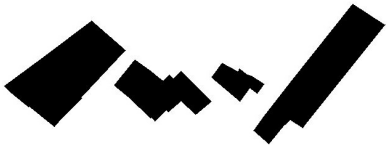
- Une grande permanence par rapport au cadastre du XIX ème siècle. Quelques disparitions cependant : notons celle d'un corps de ferme sur rue qui n'a sans doute en rien modifié l'espace public puiqu'un haut mur de clôture ferme aujourd'hui la cour.
- Une alternance de bâti à usage d'habitation et à usage agricole. Notons que la partie habitée de la ferme est en retrait de la rue.
- Des hauteurs sur rue variables mais souvent élevées par rapport à la moyenne villageoise.
- Une forte prédominence de murs goutereaux sur la rue avec quelques pignons en saillie mais inscrits en continuité du reste du bâti et qui souvent marquent des entrées charretières.
- La présence très marquante de bâti à cour qui structure les rues et auquel les autres types de bâti viennent en quelques sortes s'adosser.
- Une orientation du bâti déterminée en fonction de l'ensoleillement et des vents : ouverture des cours au sud, fermeture côté nord et ouest, orientation préférentielle des habitations à l'est.

Taille et formes des parcelles

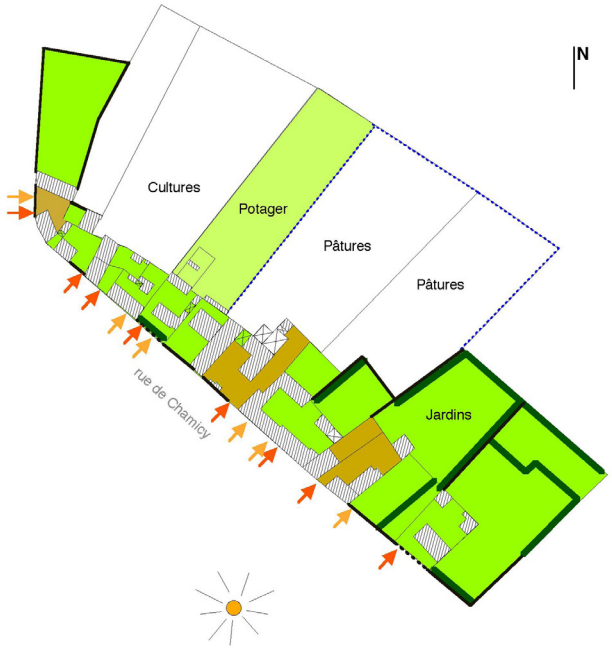


a : 1 731 m2
b : 529 m2
c : 298 m2
d : 3 077 m2
e : 1 622 m2
f : 3 090 m2
g : 1 446 m2
h : 3 095 m2

Moy. 1 861 m2



Occupation du sol, limites



Jardins
Potager
Cour minérale
Haie
mur de clôture ancien
muret (h≤1m) clôture
Grillage ou barbelés
Entrée charetière
Entrée piéton

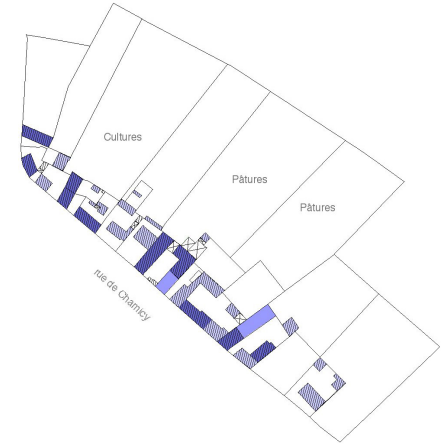
Caractéristiques des parcelles :

Les parcelles de ce secteur sont très variées de taille et de forme. Néanmoins, on peut observer un certain ordonnancement des parcelles, lié à leur inscription en cohérence avec le parcellaire de périphérie de village et à leur ouverture exclusive sur l'une des voies principales du village.
Leur surface moyenne est de 1 861 m2 (mais avec des parecelles allant de 298 m2 à 3 095 m2).
Le C.E.S moyen est de 0,13.

Occupation du sol, limites

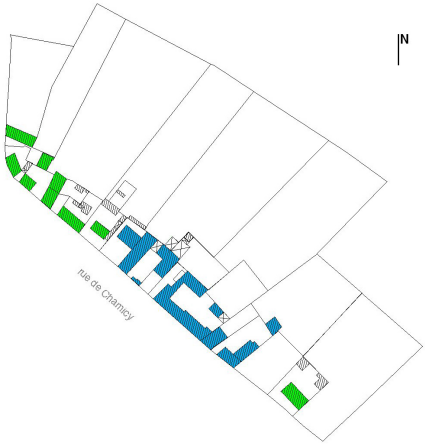
La présence des murs est nettement moins forte qu'au centre bourg. Le dispositif de limites présente des variations importantes : les murs en pierre alternent avec des murets doublés de haies. La présence du végétal est beaucoup plus forte qu'au centre ville.
L'occupation dominante du sol est celle des jardins d'agrément.
Des cours perdurent au niveau des fermes ayant cessé leur activité agricole. L'une des habitations (parcelle d) est associée à une grande parcelle de jardin potager. Le parcellaire de «périphérie villageoise» qui prolonge le parcellaire villageois ici étudié ne fait pas partie des mêmes unités foncières (sauf pour l'une des deux pâtures, appartenant à l'ancienne ferme Bruyer). Ce second rang de parcelles, utilisées comme pâtures ou cultivées, n'est donc pas nécessairement associé au parcellaire des habitations.

Ancienneté



Bâti antérieur à 1827
Bâti antérieur à 1827 disparu aujourd'hui
Bâti postérieur à 1827

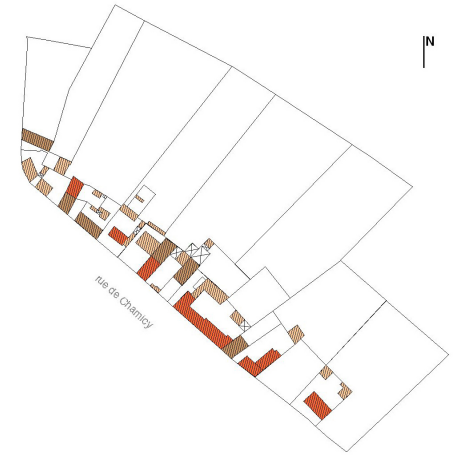
Fonction



Habitat
Ancienne ferme / habitat

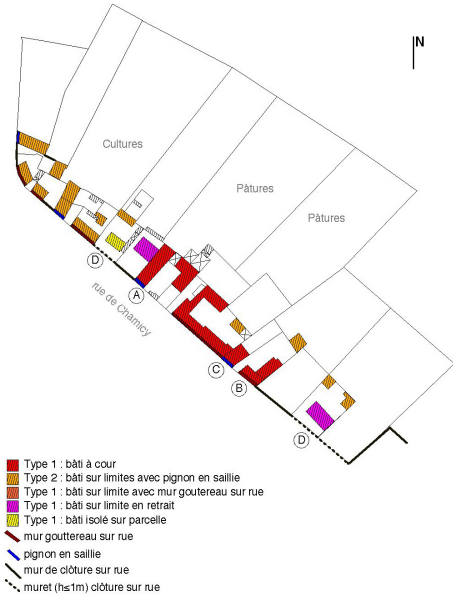


Hauteurs



rez de chaussée
rez de chaussée + combles aménagés
R+1
R+1 + combles

Typologies



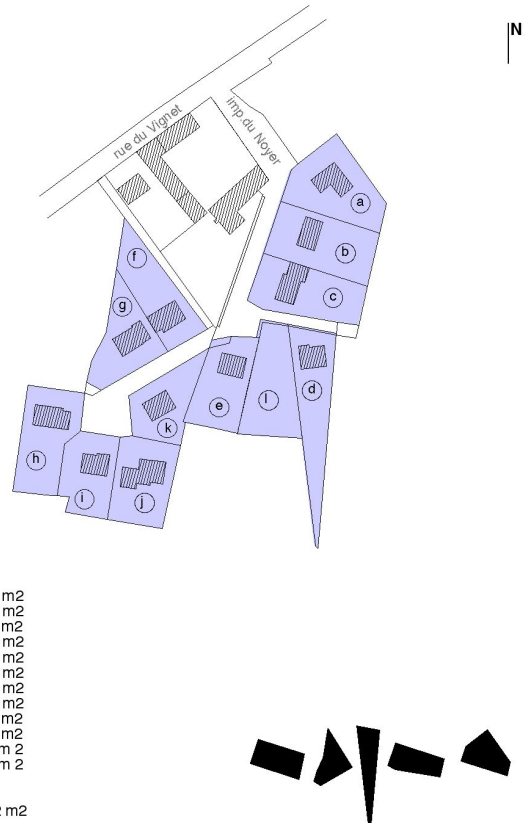
Type 1 : bâti à cour
Type 2 : bâti sur limites avec pignon en saillie
Type 1 : bâti sur limite avec mur goutereau sur rue
Type 1 : bâti sur limite en retrait
Type 1 : bâti isolé sur parcelle
mur gouttereau sur rue
pignon en saillie
mur de clôture sur rue
muret (h≤1m) clôture sur rue

Caractéristiques d'implantation du bâti :

Le bâti dans ce secteur de «faubourg» se distingue par :
- De nombreuses additions et suppressions. Le bâti ancien constitue ici un substrat fortement recomposé et augmenté depuis le XIX ème siècle.
- Le bâti est exclusivement à usage d'habitation bien qu'il comprenne deux anciennes fermes.
- Des hauteurs sur rue variables mais plutôt dans la moyenne du village (R+combles/ R+1).
- Une forte alternance de murs gouttereaux et de pignons en saillie sur la rue associée à l'apparition d'un type d'implantation plus récent : le bâti détaché de ses limite (pavillon).

Il en résulte un paysage construit assez hétérogène. Des séquences de bâti en alignement sur la rue alternent avec des retraits ponctuels. Cependant des éléments de continuité tels que les murs de clôture, souvent anciens et moins élevés qu'au centre ville, prennent le relais du bâti et assurent une certaine continuité sur la rue.

Taille et formes des parcelles



a : 834 m2
b : 767 m2
c : 907 m2
d : 716 m2
e : 856 m2
f : 720 m2
g : 778 m2
h : 823 m2
i : 1 020 m2
j : 922 m2
k: 1 000 m 2
l: 1 000 m 2

Moy. 862 m2

Occupation du sol, limites



Caractéristiques des parcelles :

Les parcelles de ce secteur ont des formes atypiques par rapport à celles des lotissements ordinaires. Cela en raison d'un découpage rendu complexe par la forme du terrain d'assiette de l'opération.

Cet ensemble de 9 maisons a en effet quelques singularités, dont celle d'avoir été implanté sur un terrain correspondant à d'anciennes pâtures enchâssées dans le parcellaire de périphérie villageoise, entre la rue du Vignet et la rue de Conce. La surface moyenne de ces parcelles est de 862 m2 avec une grande homogénéité de taille (de 720 à 1000 m2).

Le C.E.S* est de 0,13. Ce coefficient est donc identique à celui du secteur de faubourg étudié précédemment.

Occupation du sol, limites

L'occupation parcellaire est elle aussi très homogène : il s'agit exclusivement de jardins d'agrément.

Les limites sont de trois natures différentes :

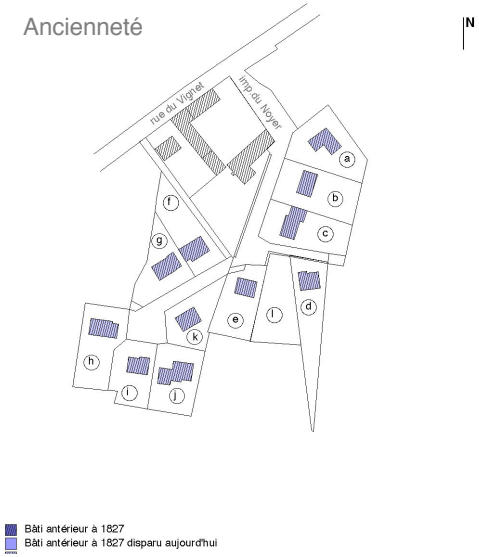
- murs anciens,
- murs récents,
- clôtures récentes réalisées au moyen d'un muret surmonté d'un grillage et doublé d'une haie.

Notons que les parcelles sont desservies par une rue en impasse et n'ont aucun accès direct depuis l'une des rues du village.



Les pâtures avant la construction du lotissement

Ancienneté

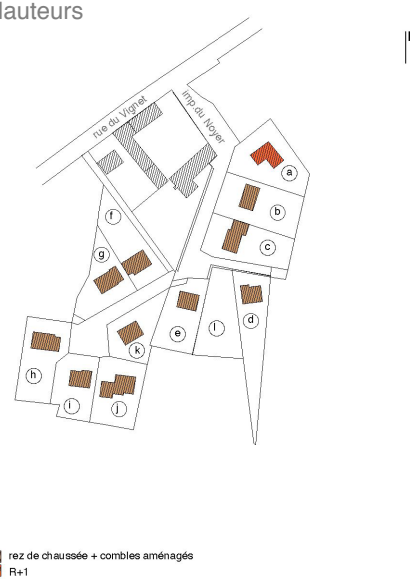


Fonction

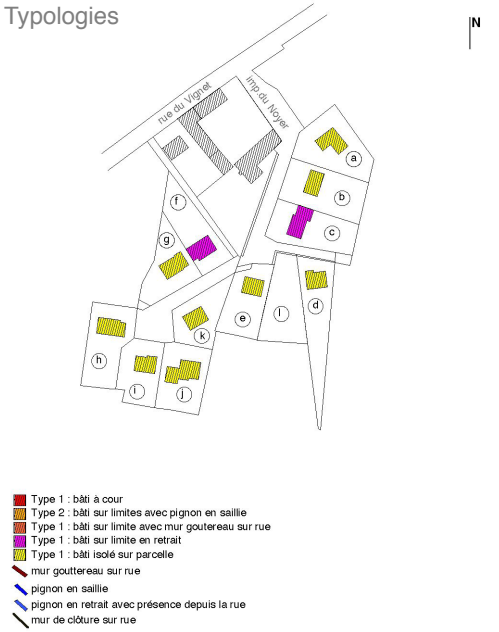




Hauteurs



Typologies



Caractéristiques d'implantation du bâti :

Le bâti se distingue par son homogénéité, liée aux caractéristiques suivantes :

- Il s'agit exclusivement d'un bâti récent.
- il s'agit exclusivement de bâti à usage d'habitation.
- La hauteur des maisons est très homogène, malgré la présence d'une maison à R+1+C qui laisse à penser que les documents d'urbanisme autorisaient de plus grandes hauteurs.
- Une forte prédominence de bâti détaché de ses limites.

En réalité, même le bâti implanté sur une limite latérale n'est pas perçu différemment des autres types (cf photo 4).

L'une des particularités du pavillon de lotissement est en effet d'être en retrait par rapport à l'alignement sur l'espace public. Ici, cependant, l'espace public de l'impasse est malgré tout «tenu» par les anciens murs du clos.

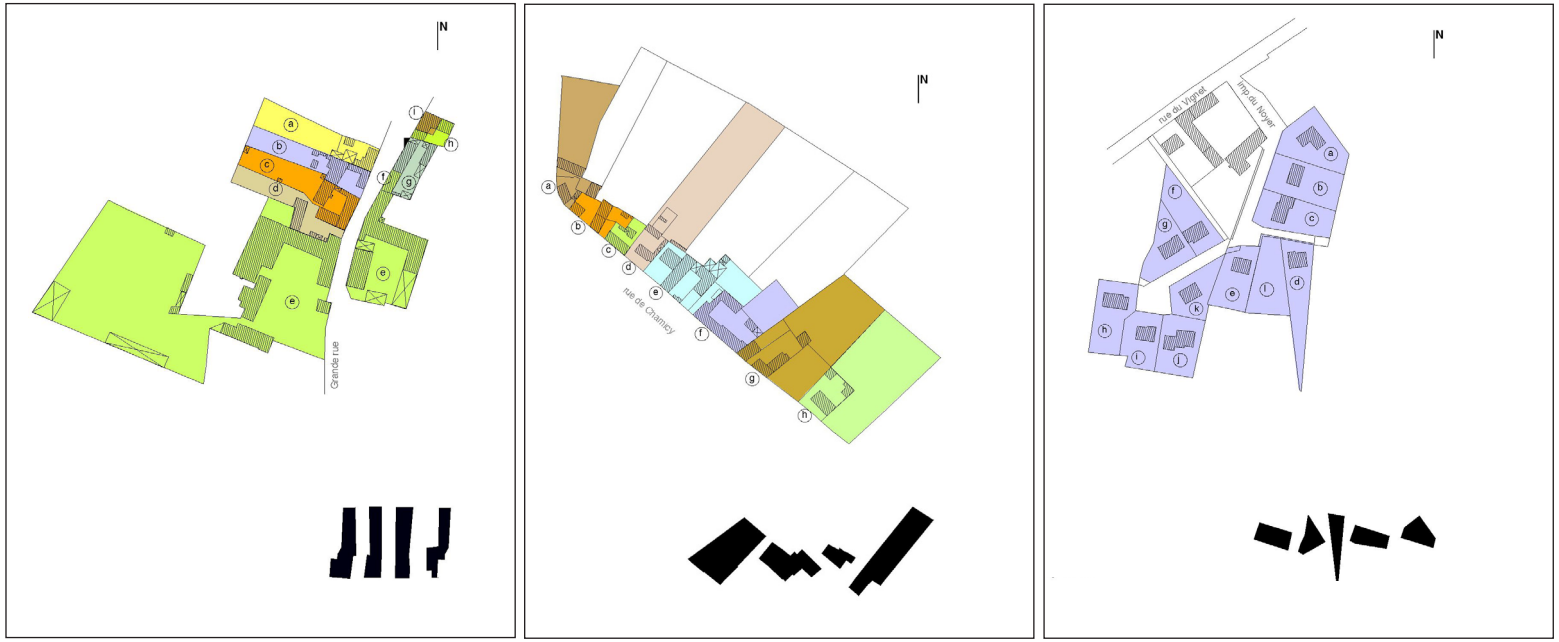
Le tracé sinueux de la rue de desserte détermine en outre des implantations très variées et sans lien avec l'orientation cardinale.

Notons enfin que le fait d'être hors du réseau de rues du village confère une certaine sérénité à l'espace public.

Comparaison des typologies urbaines

Taille et surfaces des parcelles

Le parcellaire de centre village, comme celui de faubourg, repose sur une inégalité de taille et sur le rôle prépondérent de la rue en tant qu'espace public de desserte .
Le parcellaire pavillonnaire se distingue par son principe de découpage équivalent et sa forme généralement isomorphe (ce qui n'est pas vrai dans le cas étudié).
On peut s'interroger sur le principe égalitaire de partage du terrain en ce qui concerne les lotissements. En effet le fait que le coefficient d'emprise au sol (constaté) du secteur de faubourg soit équivalent à celui du secteur de pavillons, permet d'imaginer d'autres façons de partager le terrain qui ne seraient pas nécessairement égalitaires, mais qui correspondraient à des budgets et à des utilisateurs différents...
Le lien entre le parcellaire villageois et le parcellaire de périphérie villageoise identifié dans le secteur de faubourg apporte également un éclairage concernant la question de la perte des transitions des limites du village que l'on observe actuellement.
Dans le secteur de faubourg comme dans celui de centre-village, certaines parcelles prolongent le jardin d'agrément (patûres, potagers). De ce fait les limites avec l'espace agricole ne sont pas franches, mais résultent d'imbrications qui sont autant de transitions entre le village et son territoire.
Le principe du lotissement radicalise cette limite en la traitant de façon sommaire (généralement un grillage doublé d'une haie).
La disparition des pâtures, jardins potagers...tombant en désuétude du fait de l'abandon de l'élevage et du maraîchage (lié à la disparition des petites exploitations) pose la question des limites de façon cruciale.
La solution apportée par le lotissement de l'impasse du Noyer qui se loge dans les interstices du tissu ancien, constitue une réponse. Mais de tels terrains ne sont plus forcément disponibles et d'autres solutions sont aujourd'hui à inventer.



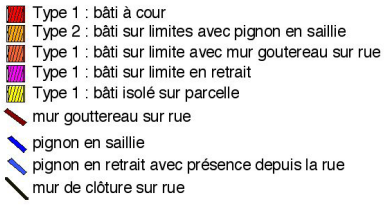
Caractéristiques d'implantation du bâti :

Il ressort également de ces compraisons que le bâti pavillonnaire représente une typologie extrêmement pauvre en comparaison des autres types.
Pauvre au regard de sa standardisation et pauvre du point de vue de son potentiel d'assemblage, c'est à dire de ses capacités à constituer des ensembles urbains bâtis.
Le lotissement présente deux particularités problématiques pour la forme urbaine globale du village :

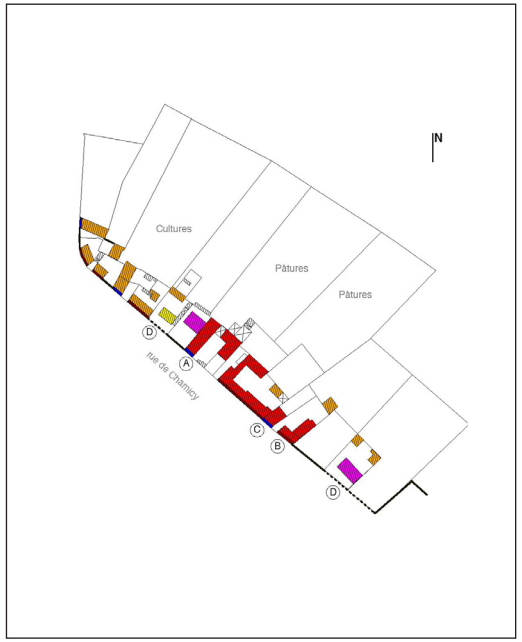
Il relève d'une pensée autarcique (une île au milieu de son terrain) alors que le bâti du tissu ancien relève d'une pensée «participatrice» (dans le sens où il participe à un ensemble).

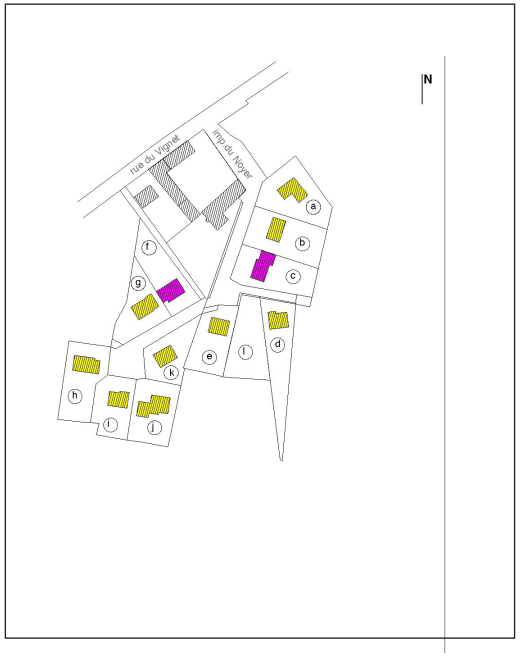
Le lotissement n'a pas de structure de groupe. Les caractéristiques du genre (parcellaire et bâti) permettent d'étendre le modèle à l'infini pour peu qu'on lui procure le terrain nécessaire.
Le bâti de faubourg est à ce titre intéressant puisque malgré une forte hétérogènéité et avec un coefficient d'emprise au sol identique à celui du lotissement, il permet de constituer une vraie rue de village offerte à la circulation, tout en proposant également des espaces d'intimité (jardins et cours).
Le système de limites est ici fortement en jeu, puisque c'est le mur et sa capacité de prolongement du bâti qui délimite l'espace de la rue.

C'est aussi un élément d'homogénéité suffisant pour associer un ensemble de bâtiments hétéroclites et en faire un «quartier».
C'est également l'enseignement que l'on peut tirer du lotissement étudié, atypique en ce sens et dont l'assimiliation est réussie grâce au pouvoir unificateur du mur de pierre ancien.
Des solutions sont là aussi à inventer, qui tiennent compte des aspirations des nouveaux habitants à une maison à la fois intime et indépendante sans pour autant isoler le bâti au milieu des parcelles.
Aspirations également à échapper aux «dangers» de la rue, sans céder à la volonté de privatisation de l'espace public qui génère enclaves, sectorisation, exclusion au détriment de la conscience d'appartenir à un territoire partagé.









ANALYSE DE LA STRUCTURE URBAINE ET ES EVOLUTIONS DU TISSU

perceptions

Le village perçu de l'extérieur: entrée de Rully par la D582

L'analyse du paysage d'inscription de Rully a permis d'aborder la question des silhouettes du village lui même et de son hameau Bray. Cette approche a mis en évidence, le fait que des implantations récentes hétérogènes et déconnectées de la trame urbaine tendent à brouiller la compréhension que l'on peut avoir de son implantation.

A une échelle plus proche, l'analyse s'attache à comprendre ce qui est en jeu aux entrées du village, depuis les principales voies d'accès.

Parmi les cinq entrées de Rully et les trois entrées de Bray, certaines sont encore préservées (entrée n°3 de Rully et n°1 de Bray) ou satisfaisantes du point de vue de la lisibilité paysagère (entrées n°1 et n°2 de Rully). Les autres entrées de village sont aujourd'hui altérées par un développement urbain qui n'a pas tenu compte de la vulnérabilité propre aux entrées de bourg.

L'exemple de Bray est particulièrement significatif :

Bray est initialement un village de coteau, tapi dans le relief. Des constructions récentes tendent aujourd'hui à «coloniser» les bords de plateau.

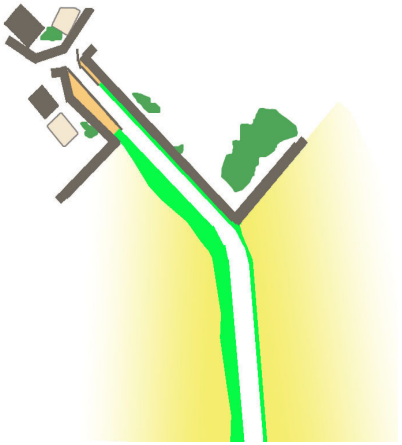
Deux entrées sont ici analysées.

La première est l'entrée n°2 de Rully par la route départementale 582 en venant de Bray.

Cette entrée du village présente des qualités spatiales intéressantes car malgré la présence de bâti récent, le parcours d'entrée est à la fois progressif et cohérent.

Une succession de transitions douces assurent le passage de l'espace agricole à celui du village.





Un découpage séquentiel met en évidence l'organisation spatiale qui nous fait passer de l'extérieur vers l'intérieur; de l'espace agricole à l'espace bâti du village.



Sur la droite : un mur d'enceinte en pierres annonce le village. Il contient de grands peupliers visibles de loin.



Le mur accompagne la route. Il est bordé d'un bas côté enherbé qui fait écho aux champs cultivés de gauche.
Au loin : le pignon clair d'une construction récente dont l'enduit clair tranche sur le fond bâti ancien que l'on devine au second plan.



La construction récente se détache derrière un mur de clôture (ancien) qui répond au mur de droite.
En fond, les pignons des maisons anciennes du village font écho au pignon neuf et favorisent son assimilation.



Les murs d'enceinte sont relayés par des murs gouttereaux. L'emprise se resserre. Le bas-côté enherbé accompagne toujours la route.
Le végétal est maintenant contenu derrière les murs.



Les-bas côtés deviennent trottoirs.
Une dernière inflexion de la chaussée laisse percevoir le bâti aggloméré du village.

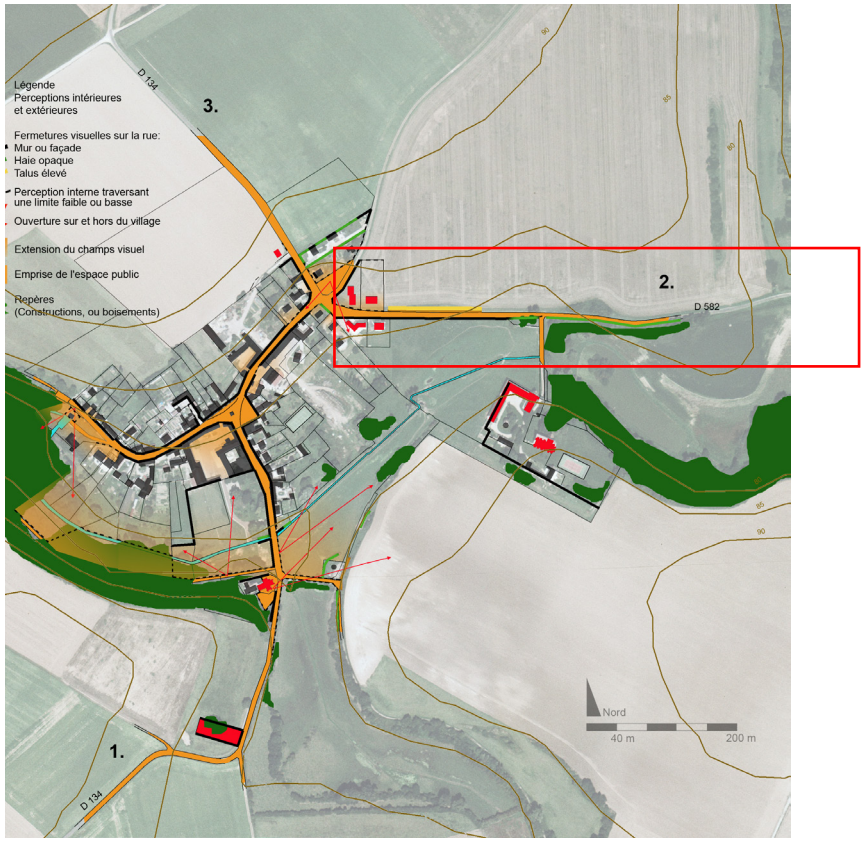


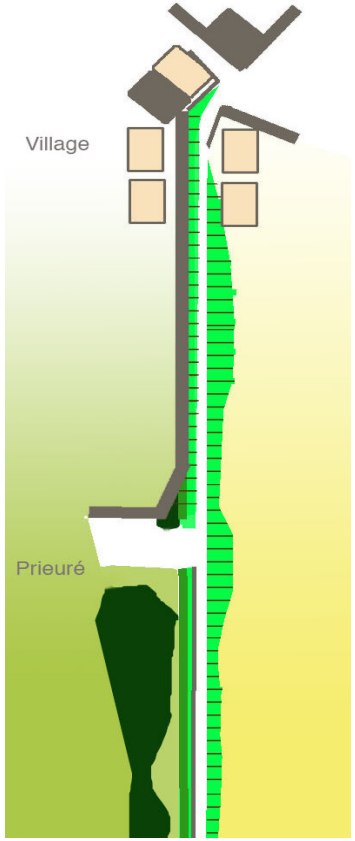
Un croisement de rue apparaît. Au fond de la perspective, c'est un nouveau mur qui accompagne la bifurcation vers le centre du hameau.

Le village perçu de l'extérieur: entrée de Bray par la D582

L'approche de Bray d'est en ouest par la RD 582 en venant de Rully, s'inscrit dans un parcours d'une grande cohérence paysagère : la route longe la vallée du ru de l'Aunette et ses frondaisons boisées.

Mais l'entrée du hameau a subi récemment des modifications qui remettent en cause la cohérence de son implantation.
Plusieurs constructions récentes à l'entrée du village marquent désormais ce dernier seuil de façon brutale.







La vallée de l'Aunette est le lien qui relie Rully au hameau de Bray. Les boisements qui accompagnent le ru et la route (au-delà des champs à gauche) donnent son identité au parcours.



A hauteur de l'accès vers le prieuré, la vue vers le hameau est dégagée. On perçoit les implantations récentes qui marquent l'entrée de Bray. Le village ancien installé sur le coteau n'est perceptible que par ses toitures. L'accès au Prieuré et l'arrêt de bus situés à hauteur du talweg, constituent un premier signe d'urbanité.



Un mur de clôture ancien accompagne la route qui remonte légèrement. A droite, un fort talus dissimule en partie les maisons de l'entrée du hameau. Le regard, «calé» à gauche par le mur, suit cette continuité et le regard s'accroche sur le pignon de la première habitation.



L'entrée du hameau est encadrée de part et d'autre par de nouvelles constructions. Leur implantation symétrique et en situation légèrement surélevée par rapport à la route augmente leur impact.



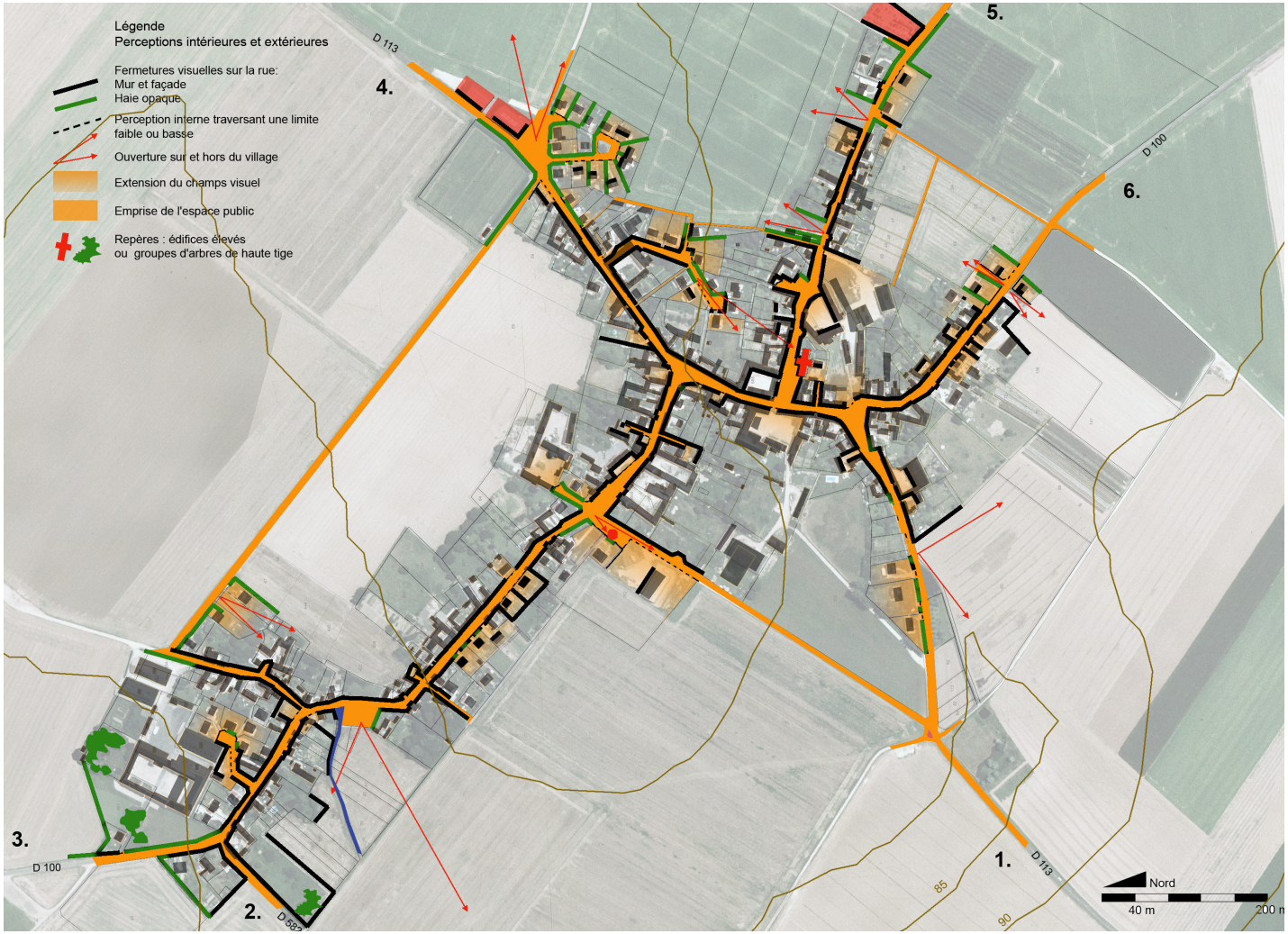
Les talus de part et d'autre diminuent progressivement. Le champ visuel est dégagé sur la droite et l'on découvre d'autres habitations récentes.

L'espace public manque de qualification (pas d'éclairage public, ni de traitement spécifique des bas côtés et des accès).



La route débouche sur un croisement bordé par d'anciennes bâtisses. L'espace public est qualifié par la présence de trottoirs. De grands murs accompagnent la bifurcation vers le centre du hameau et vers Brasseuse.

Le village perçu de l'intérieur / Rully



La figuration en plan de l'ensemble des éléments bâtis (murs de clôture et bâtiments) constituant une fermeture spatiale de l'espace public (rues et places), donne l'image d'un espace très fermé dans lequel les quelques ouvertures vers les champs prennent d'autant plus de force : c'est le cas de l'ouverture de la place Marcel Geneste qui en outre marque un seuil entre deux entités du village.

Cette continuité des limites minérales le long des rues est l'un des caractères identitaires du village. Les limites végétales, plus rares, complètent ce dispositif (notamment au niveau des implantations récentes).
Plusieurs éléments bâtis (château d'eau et clocher de l'église) ou végétaux (Arbres de la ferme de Chamicy) constituent des «repères» à l'échelle du village.
Visibles depuis les rues et depuis les jardins privés, ces éléments jouent également un rôle identitaire renforcant pour les habitants, le «sentiment d'appartenance» (voir notamment, les vues depuis le lotissement de l'impasse du Noyer)





1. Fermeture minérale par les corps de ferme et les murs d'enceinte de part et d'autre de la Grande Rue à Rully.

2. A l'intérieur du bourg, présence végétale ponctuelle marquant une entrée de ferme. Un événement rare dans le contexte minéral du centre ville à l'inverse des lotissements où le végétal prédomine.

3. Vue vers le clocher de l'église depuis l'impasse du Noyer (lotissement)

4. L'ouverture sur les champs depuis la place Marcel Geneste est à la fois ce qui sépare et ce qui relie Rully et Chamicy.





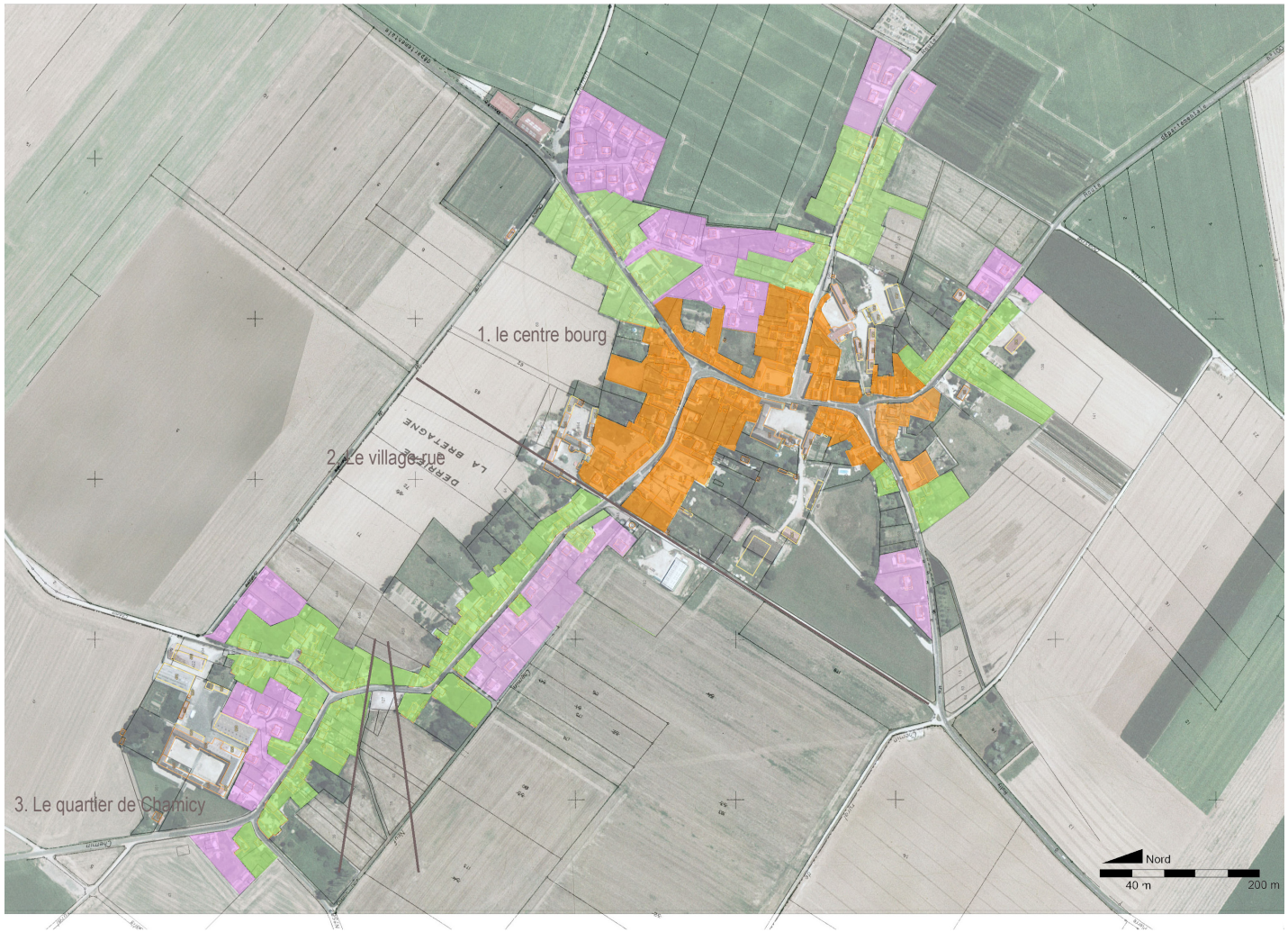
Le village perçu de l'intérieur / Bray





Le paysage intérieur de Bray présente des caractéristiques assez semblables à celles de celui de Rully : un espace minéral très fermé avec des rues parfois plus étroites qu'à Rully (vue 1). Il n'y a pas d'ouvertures vers l'espace agricole ou vers la vallée depuis l'intérieur du hameau.
Cependant, il existe depuis sa périphérie quelques vues assez caractéristiques du paysage de Bray. Parmi ces dernières, notons les ouvertures visuelles depuis les sorties du village vers la vallée humide. Notons également les vues depuis l'Eglise et le chemin longeant l'Aunette vers le hameau lui même (vue 2) ou vers le prieuré.
Ce sentier apparait comme un lieu prlvilégié de perception de Bray et de son site





Le rapprochement entre cette analyse des perceptions et l'étude de la trame urbaine, permet de distinguer à Rully trois séquences paysagères :
- Le village-centre
- le village-rue
- le quartier de Chamicy.

1. Le «village-centre» correspond au centre historique de Rully.
Cette entité peut néanmoins être divisée en deux sous entités :
- le centre du village, caractérisé par une forte densité bâtie et des ambiances urbaines de rues à la fois très minérales et très fermées.
- les entrées du village, dont les ambiances urbaines sont liées à la discontinuité et à l'hétérogénéité du bâti.
Un seuil constitué par le vis à vis de deux sentes à hauteur du château d'eau sépare la Grande rue de la rue de Chamicy.

2. Le «village-rue», correspond à la rue de Chamicy et se prolonge jusqu'à la place Marcel Geneste. L'ambiance urbaine de cette séquence est très proche de celle des entrées de village décrite plus haut.

3. Le «quartier de Chamicy» est organisé autour du croisement entre la rue de Chamicy et la rue du Bout du Trou.
Aujourd'hui rattaché au village, Chamicy était autrefois un hameau. Son caractère indépendant a une origine historique (voir partie évolution, phase 1).

Bâti semi-continu de type "faubourg"

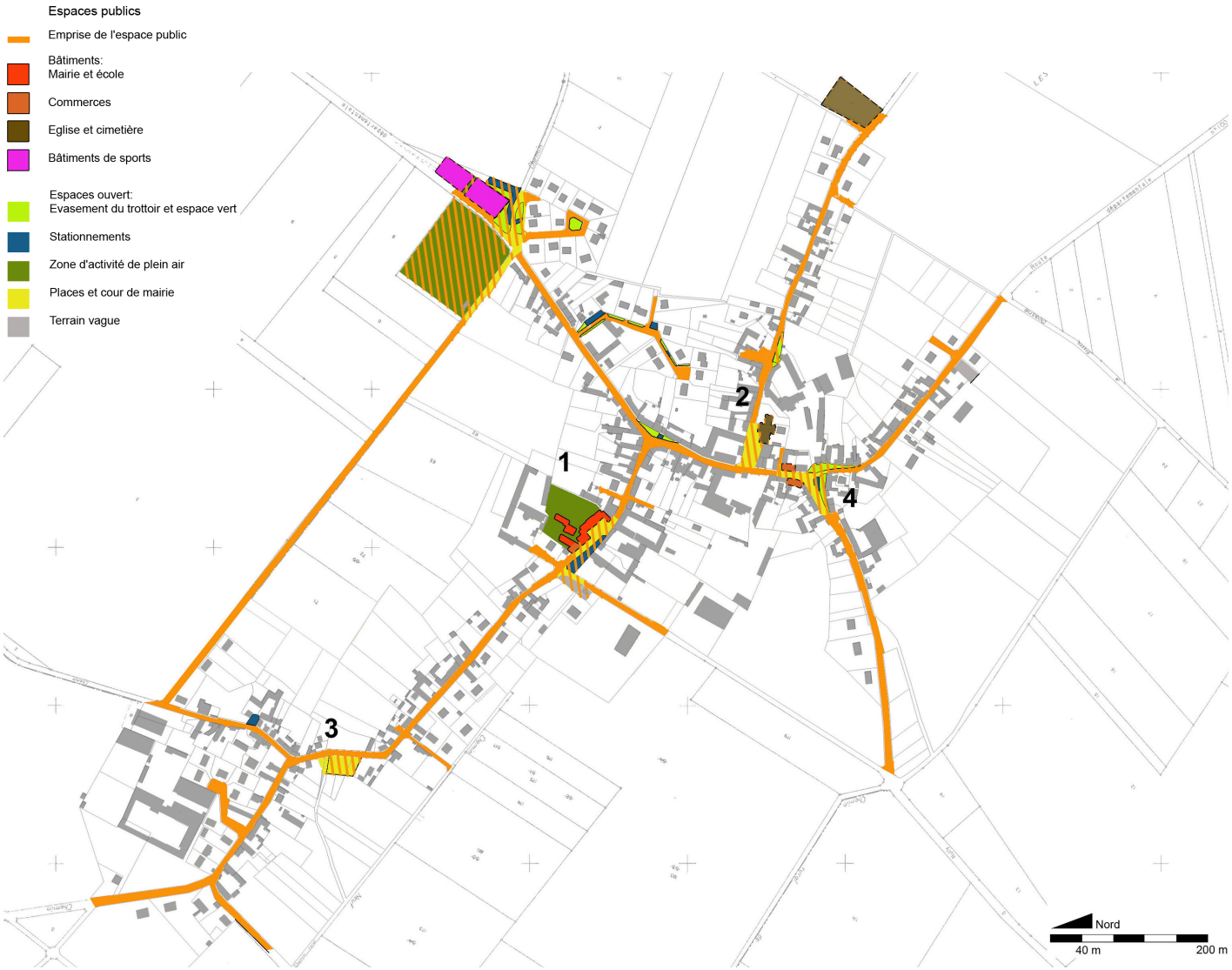
Bâti continu de centre bourg

Bâti récent de type pavillonnaire

ANALYSE DE LA STRUCTURE URBAINE ET ES EVOLUTIONS DU TISSU

analyse de l'espace et des éléments identitaires

Les espaces publics de Rully



Il n'y a pas de grande place à Rully mais un espace public essentiellement représenté par l'emprise de la rue qui subit quelques variations tout au long de son parcours. Ces dilatations ponctuelles créent parfois de micro-espaces (liés par exemple au passage des eaux de ruissellement, tel que l'exutoire de la rue de la Tannerie marqué par un érable) «lieux» qui rythment le linéaire des rues du village.

Parfois, un élargissement plus spacieux (le plus souvent au niveau d'un croisement de rues) regroupe des activités : commerces, services ou équipements publics.

L'espace libre est généralement dédié au stationnement automobile.

Le traitement de ces espaces (presque toujours de l'enrobé assez fatigué), traduit une pratique intense et essentiellement routière. Il influence de façon négative l'aspect général du village.

En effet, aucun espace réellement qualitatif n'accompagne les édifices publics (église, mairie).

La place de l'Église est un simple rectangle servant d'aire de stationnement et bordé sur un côté par la rue et sur l'autre par un front bâti en continuité de l'édifice religieux.

L'espace public sur lequel donnent la mairie, l'école et la poste, est traversé par la rue principale. La présence végétale y est réduite à un alignement d'arbres le long de la rue et de l'aire de stationnement qui signale la présence de la mairie. Les arbres de faible taille sont sévèrement malmenés. Leus racines apparentes sont écrasées par les passages et le stationnement des véhicules.

La place Marcel Geneste est un vide parcellaire donnant sur la rue de Chamicy. La qualité de cet espace est liée à sa relation avec le paysage des grandes cultures et à la présence d'une mare.

Cependant, son traitement actuel est celui d'une aire de manœuvre et de stationnement, dédiée à quelques usages tel le tri sélectif des déchets. Un banc solitaire fait face au vide de la place...



Malgré un petit carré d'herbe le long de la rue de Conce, L'église de Rully (édifice du Xème siècle) ouvre sur un rectangle nu aménagé comme une aire de stationnement.



Face à la mairie, un évasement de l'emprise a permis l'installation sommairement qualifiée d'une aire de stationnement.



Au croisement des rues de la Tannerie, du Bouleux et de la Grande Rue une dilatation en forme de triangle sert essentiellement au stationnement des véhicules. Cet espace correspond à l'emplacement d'une ancienne mare aujourd'hui disparue.





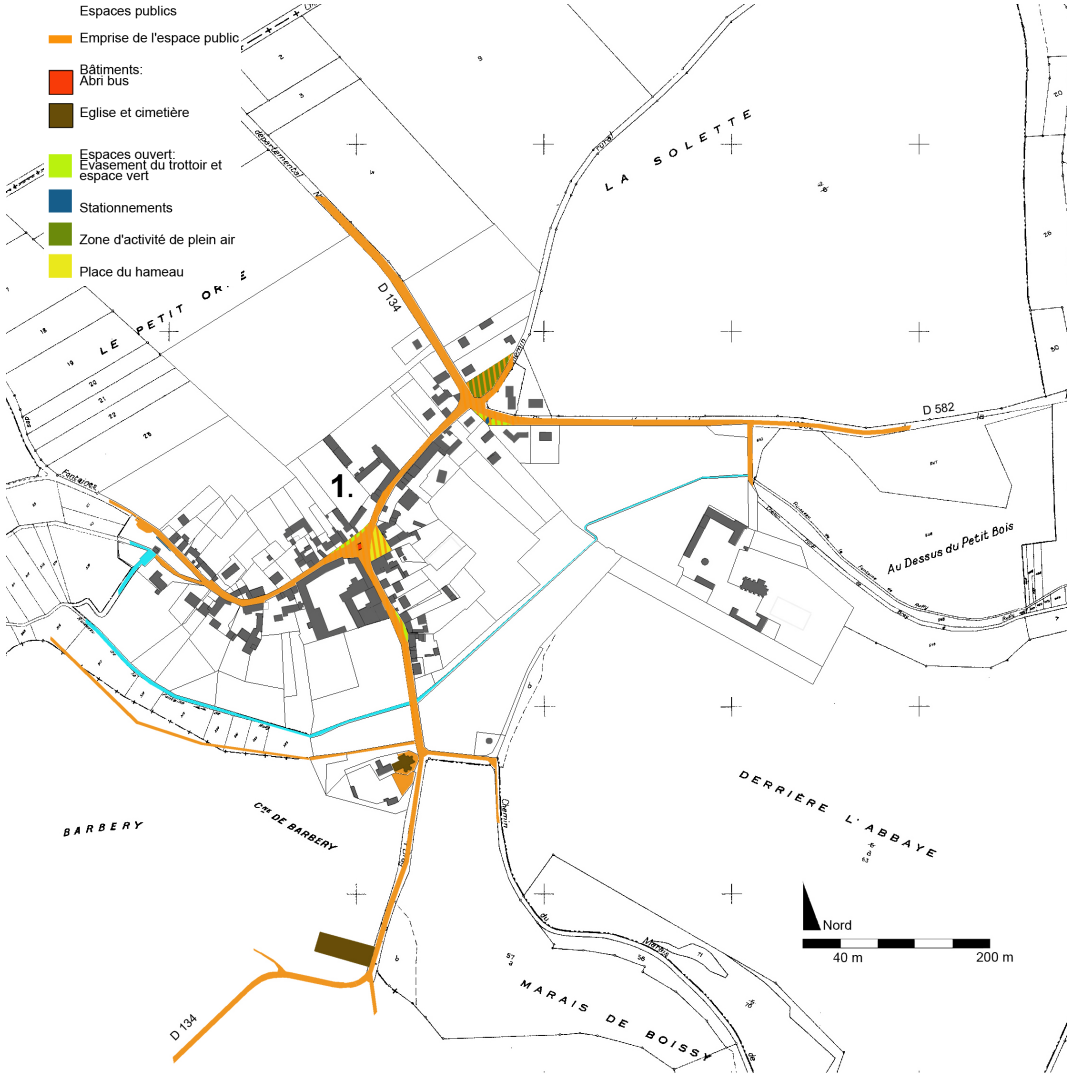


La place Marcel Geneste, espace de grande taille est peu qualifiée. Elle présente un potentiel non exploité qui repose sur sa situation de transition entre Rully et Chamicy,sur son ouverture vers les champs (exceptionnelle à Rully) et aussi sur la présence de la mare et du fossé qui dirige les ruissellements vers la vallée de l'Aunette.



Le végétal sert aussi à identifier des lieux. Ici, l'érable qui marque la placette de la rue de la Tannerie

Les espaces publics de Bray



Le centre du hameau de Bray est aussi le point de croisement de la route principale et d'une voie de desserte. Cet espace d'aspect simple est divisé en deux parties :

- Une petite place triangulaire plantée d'un alignement d'arbres et délimitée par un angle bâti.
- L'espace dédié à la circulation qui s'opère curieusement autour d'un édicule en briques faisant office d'abri bus. L'emprise des chaussées au niveau du croisement des rues occupe donc une place importante.

Dans le hameau, un terrain enherbé permet aux jeunes habitants de se rassembler.

A Bray comme à Rully le végétal est peu présent sur l'espace public. Cependant, il prend parfois valeur de point de repère, tels les grands conifères du cimetière à l'entrée sud de Bray par exemple.

Il aide à différencier les rues que leur caractère très minéral rend parfois monotone. A Rully, l'érable planté au croisement de la rue du Bouleux et de la Grande Rue, est à la fois l'élément d'identification de ce lieu et aussi un point focal dans les perspectives de ces deux rues.



La place de Bray



Le village de Rully possède trois pôles de regroupement des services et commerces sur la voie principale de la ville, générant des déplacements et des regroupements d'usagers. Il s'agit :

1. Du pôle constitué par la poste, la mairie, la bibliothèque, les écoles et l'arrêt du bus scolaire.
2. Du pôle commerçant constitué de la boulangerie et du tabac-brasserie
3. Du pôle sportif constitué de deux salles couvertes situées à proximité du stade.

Les déplacements piétonniers et la majorité des mouvements automobiles sont surtout liés au fonctionnement scolaire qui génère également une forte demande de stationnement.
Globalement le long des rues de Rully, les proportions de la chaussée priment sur celles des trottoirs. L'étroitesse de l'emprise générale ne permet pas d'y installer du stationnement linéaire (même ponctuellement).
La circulation des piétons est donc souvent dangereuse, d'autant que la rue principale est parcourue à un rythme intense (100 V/J) par des poids lourds en provenance des carrières de Beaulieu.

On peut observer deux types de stationnements :
- le stationnement résidentiel,
- le stationnement bref, lié aux commerces ou services (une majorité des habitants de Rully venant en voiture même s'ils habitent plus ou moins à proximité).
Ce dernier pose des problèmes de circulation et de sécurité, notamment à proximité des lieux à usages multiples.
Du fait de la taille des rues ou des pics de circulations (rythmés par les heures de rentrées et de sorties scolaires), certains secteurs de Rully deviennent des lieux de conflits d'usages.



Les poids lourds qui traversent le village représentent une forte gène et un danger pour les habitants.



Arrêt des cars de la ligne régulière reliant Crépy et Senlis et des cars de transports scolaires entre Rully, Bray et Montépilloy.



Traversée dangereuse dans le virage, face à la boulangerie. Lieu de conflits lié au stationnement «minute» de véhicule sur la voie à proximité des commeces.



Aménagement d'une chicane dans la Grande Rue ; Une solution ponctuelle qui permet le passage alterné de la circulation. L'élargissement du trottoir facilite le cheminement régulier des piétons.





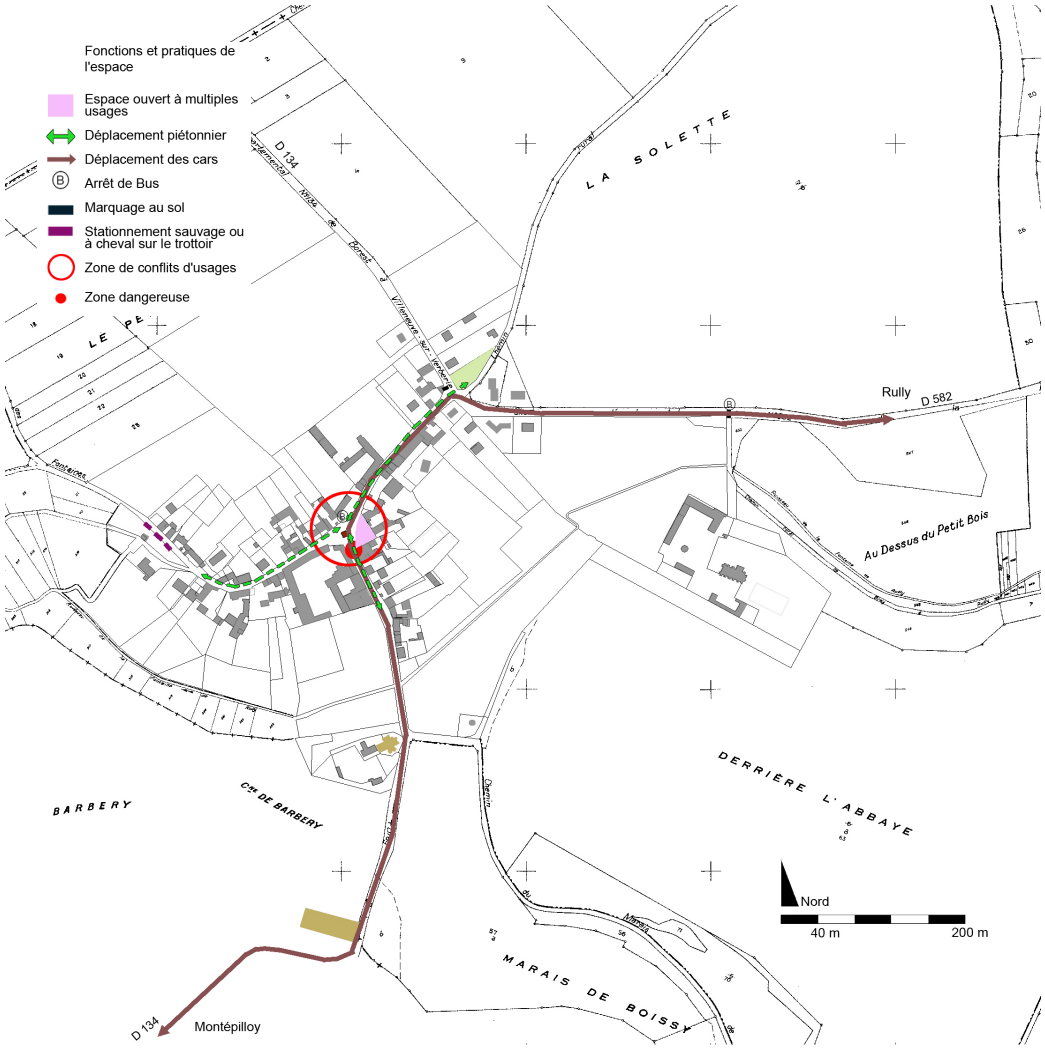
La traversée et les déplacements des enfants sont organisés régulièrement aux abords de la Grande Rue pour les sorties et les rentrées scolaires.



Conflits d'usage sur la voie publique au moment de la sortie de l'école

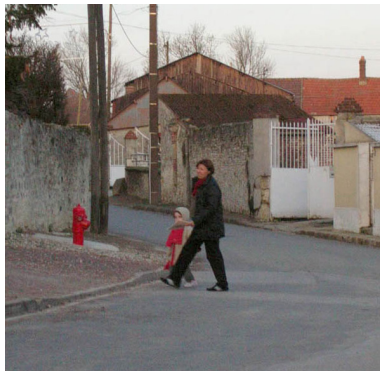


Stationnement «minute» face à l'école



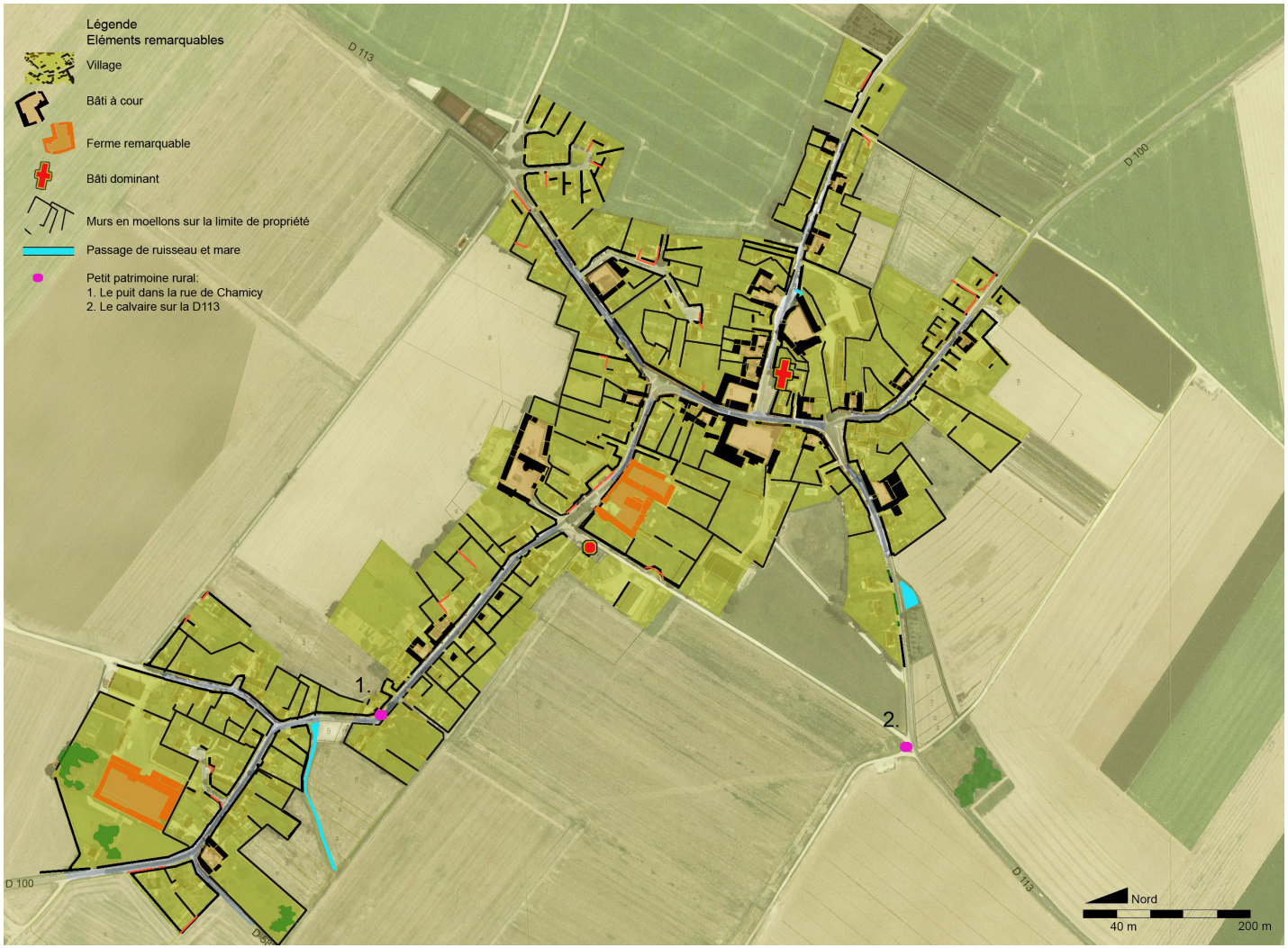
Bray ne possède par de pôle d'usage qui lui soit propre, le hameau utilisant les services du village de Rully. De plus certains commerçants de Rully (le boulanger et le boucher) assurent une «tournée» des villages alentour et desservent Bray.
La plupart des déplacements internes sont liés aux rythmes de la vie scolaire. Le car de transport (Crépy-Senlis) et le bus scolaire s'arrêtent au centre du hameau et centralisent les déplacements piétonniers.

A Bray, comme à Rully, les circulations piétonnières sont souvent malaisées le long des axes principaux. Certaines portions de trottoirs sont impraticables. Par contre, les chemins ruraux sont utilisés pour les promenades pédestres, à cheval...


Déplacement sur la voie des piétons dans le hameau.


Stationnement à cheval sur les trottoirs de particuliers face à leur habitation.

Caractères identitaires de Rully



Une synthèse des éléments identitaires ou remarquables de Rully et de Bray permet de dresser des «cartes-portraits» des deux entités urbaines de la commune.

Le village de Rully s'impose sur la plaine ouverte par son écrin verdoyant composé des jardins de particuliers, de bosquets et de quelques pâtures qui perdurent, mais aussi par un maillage de murs anciens et nouveaux, relayés par des haies autour des implantations récentes.
A l'intérieur et depuis ses environs, le village est identifiable par le clocher de son église et par son château d'eau.
La ferme à cour est la typologie bâtie qui par sa forte présence, caractérise le mieux le village. Certaines sont remarquables comme la ferme de Chamicy et celle qui fait face à la mairie de Rully.
L'implantation du village sur des fonds secs mais parfois actifs a initié la mise en place de dispositifs de conduite (les fossés et les caniveaux) et de récupération des eaux de ruissellement (les mares). Ce réseau qui est l'une des singularités du village n'est pas valorisé et pourrait être mieux qualifié.



Les murs anciens et rénovés sont des éléments de qualité qui mis bout à bout structurent à la fois l'espace intérieur du village et qualifient ses limites périphériques.



Les fermes à cour : un élément fort de la structure urbaine du village.



L'une des plus anciennes et des plus remarquables fermes du village (XVIème siècle) en cour de reconversion.



L'eau intervient à une échelle infime mais parfois lors des période de fortes pluies, elle s'impose et laisse des traces de son passage.

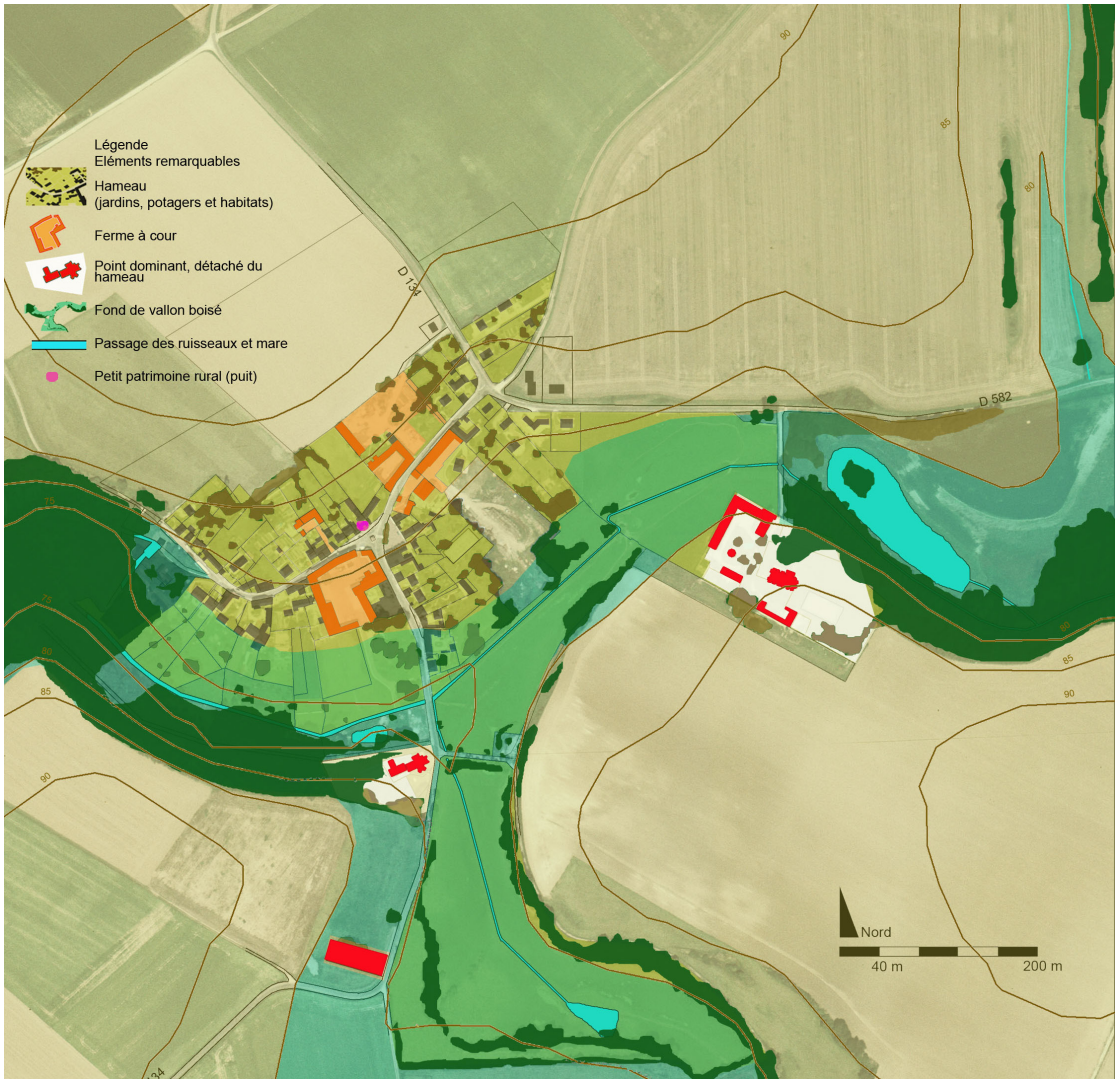


Le parcellaire avec ses limites et sa diversité végétale constitue encore aujourd'hui une des qualités du village.



Le paysage de grandes cultures qui vient au contact du village est un élément identitaire. Les limites (encores riches et diversifiées) entre l'espace bâti et l'espace agricole tendent à se simplifier.

Caractères identitaires de Bray



A Bray, le relief est fortement marqué. Le hameau est implanté à flanc de coteau et domine le vallon de l'Aunette. L'alternance des boisements et des prairies humides tranche avec le paysage très homogène de grandes cultures qui fait l'identité de Rully.
Le tracé du ruisseau et la source de l'Aunette constituent le lien tangible qui relie Rully à Bray.
Les anciennes fermes à cour dissimulées derrière leurs murs sont comme à Rully l'un des caractères identitaires de Bray.
L'église, le cimetière et le prieuré installés, à l'extérieur du hameau, sur des lieux qui dominent le vallon, constituent un patrimoine remarquable ainsi que des repères paysagers majeurs.







PHASE 3

ANALYSE DES POTENTIALITÉS ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

Rully : les appuis paysagers.....page 5
- Structure du village
- Caractères identitaires
- Usages de l'espace public
- Perceptions

Rully : identification des enjeux.....page 11
- les éléments à préserver et à valoriser
- les éléments à qualifier
- urbanisation potentielle du bourg

Bray : les appuis paysagers.....page 27
- Caractères identitaires
- Usages de l'espace public
- Perceptions

Bray : identification des enjeux.....page 33
- les éléments à préserver et à valoriser
- les éléments à qualifier
- urbanisation potentielle du hameau

ANALYSE DES POTENTIALITÉS ETIDENTIFICATION DES ENJEUX

Rully
Les appuis paysagers

Structure identitaire du village

Le centre bourg de Rully présente une structure tout à fait particulière lui donnant une identité forte. Elle est composée par :
- une forme urbaine allongée tendue entre le centre du village et l'ancien hameau de Chamicy aujourd'hui rattaché.
- une trame viaire arborescente reliée par un réseau de chemins qui s'apparente à un "tour de ville" incomplet.
- d'un parcellaire de périphérie villageoise partiellement préservé qui assure la transition entre le village bâti et la grande culture.





L'identité du village repose également sur un ensemble de caractères singuliers :

- deux repères paysagers : le clocher de l'église et le château d'eau rendent la silhouette du village identifiable,
- la présence discrète mais très significative de l'eau (mare, fossés, fonds ..),
- un bâti "à cour" important et de taille variée, représenté par des fermes en exploitation ou reconverties,
- la présence d'un maillage de murs de clôtures. Ceux ci sont présents en limite avec la rue, en limite avec l'espace extérieur du village (côté grandes cultures) ou entre parcelles mitoyennes,
- la présence de plusieurs fermes remarquables insérées dans le tissu bâti,
- et enfin, un petit patrimoine rural restauré.

Légende
Eléments remarquables

Village

Bâti à cour

Ferme remarquable

Bâti dominant

Murs en moellons sur la limite de propriété

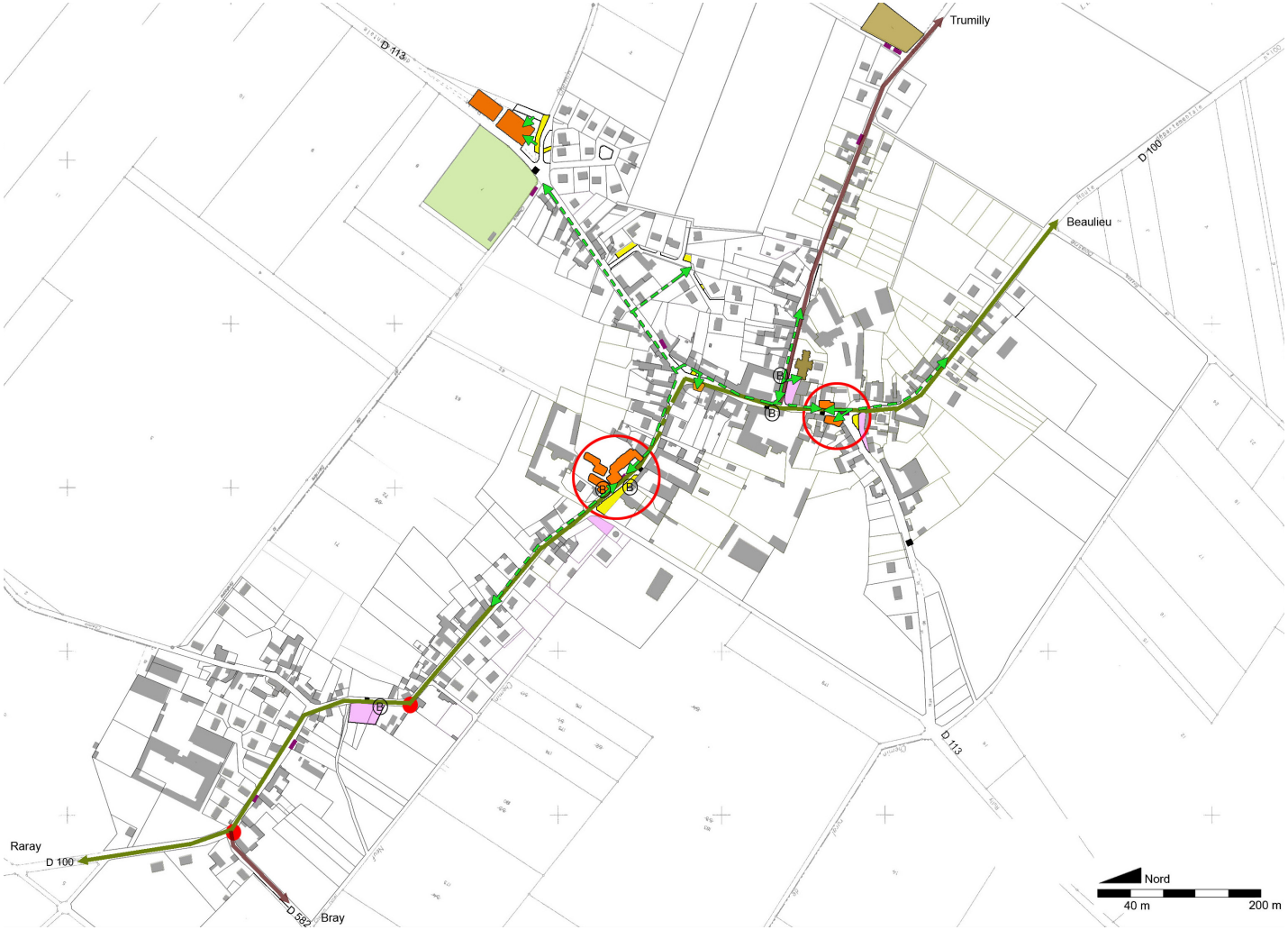
Passage de ruisseau et mare

Petit patrimoine rural:
1. Le calvère sur la D113
2. Le puit dans la rue de Chamicy

Usages de l'espace public

Trois pôles regroupent les services et commerces du bourg :
- 1. Le pôle de la mairie avec la poste, la bibliothèque, les écoles et l'arrêt de car.
- 2. Le pôle commerçant : boulangerie et bar-tabac.
- 3. Le pôle sportif situé en limite du village.

Les deux pôles centraux sont des lieux de conflit d'usages du fait de la faible emprise des rues et des pics de circulations (liés aux temps scolaires). La circulation des piétons y est relativement dangereuse du fait également du trafic intense de poids-lourds (100v/j) en provenance de la carrière de Beaulieu.



Légende
Fonctions et pratiques de l'espace

- Commerce et services à forte attractivités
- Commerce ouvert ponctuellement dans Rully
- Espace ouvert à multiples usages
- Stationnement régulier
- Déplacement piétonnier
- Déplacement des camions (de la carrière) et des cars
- Arrêt de Bus
- Marquage au sol, passage piéton non respecté
- Stationnement sauvage ou à cheval sur le trottoir
- Zone de conflits d'usages
- Virages dangereux



Rully présente un paysage intérieur très fermé du fait des murs de clôtures de grande hauteur qui relient les murs gouttereaux ou les pignons des maisons d'habitations et des fermes,
Les quelques ouvertures qui existent au sein de l'espace bâti prennent par contraste beaucoup de force : c'est le cas par exemple de l'ouverture de la place Marcel Geneste.

Légende
Perceptions intérieures et extérieures

- Fermetures visuelles sur la rue: Mur ou végétaux opaques
- Perception interne traversant une limite faible ou basse
- Ouverture sur et hors du village
- Extension du champs visuel
- Emprise de l'espace public
- Eléments de repères bâti et végétal

Rully
identification
des enjeux

Éléments à préserver et à valoriser

La synthèse entre les caractères identitaires et les évolutions en cours permet d'identifier les éléments à préserver et à valoriser dans le centre bourg de Rully.

Ces éléments sont :
- des objets ponctuels d'importance variable mais facilement identifiables tels que les ouvrages liés à l'eau, les fermes remarquables, des cônes de vue...
- des combinaisons d'éléments.

A titre d'exemple, les espaces de transition qui font la qualité de certaines limites du village, résultent d'un assemblage d'éléments (pâtures, jardins, murs, haies arborescentes...).

Trois des entrées du village ont également été identifiées pour leurs qualités paysagères :
- l'entrée n°1 : en venant de Senlis par la D113,
- l'entrée n°2 : en venant de Bray par la D582,
- l'entrée n°3 : en venant de Raray par la D100.



Légende
Eléments à préserver ou à valoriser

- Murs et haies végétales à préserver ou à valoriser
- Limites à préserver
- Ouvertures vers l'extérieur du village à préserver
- Repères paysagers (bâti et végétal) à préserver
- Entrées de bourg à préserver
- Petit patrimoine rural à préserver
- Ouvrages et patrimoine liés à la présence de l'eau à préserver ou à valoriser.
- Ferme remrquable
- Bâti à cour










Présence de l'eau reconnue et souvent valorisée (fontaines, puits, sources...).

Ouvrages de conduite et de recueil des eaux pluviales plus ordinaires et à valoriser (fossés, caniveaux, passages à gué, mares...).



Omniprésence des murs dans le village :
- à l'interface entre espace public et espace privé,
- hors du village, en limite avec les champs.



Exemple de l'entrée n°2 :
Malgré la dissonance introduite par le pignon (un peu trop visible) d'une maison neuve, l'entrée de Rully par la D582 (depuis Bray) présente de réelles qualités paysagères qui se révèlent dans une perception en déplacement.
La décomposition en séquences permet de comprendre comment différents éléments de transition s'articulent pour amener de l'extérieur à l'intérieur du village ou inversement (cf étude phase 2).

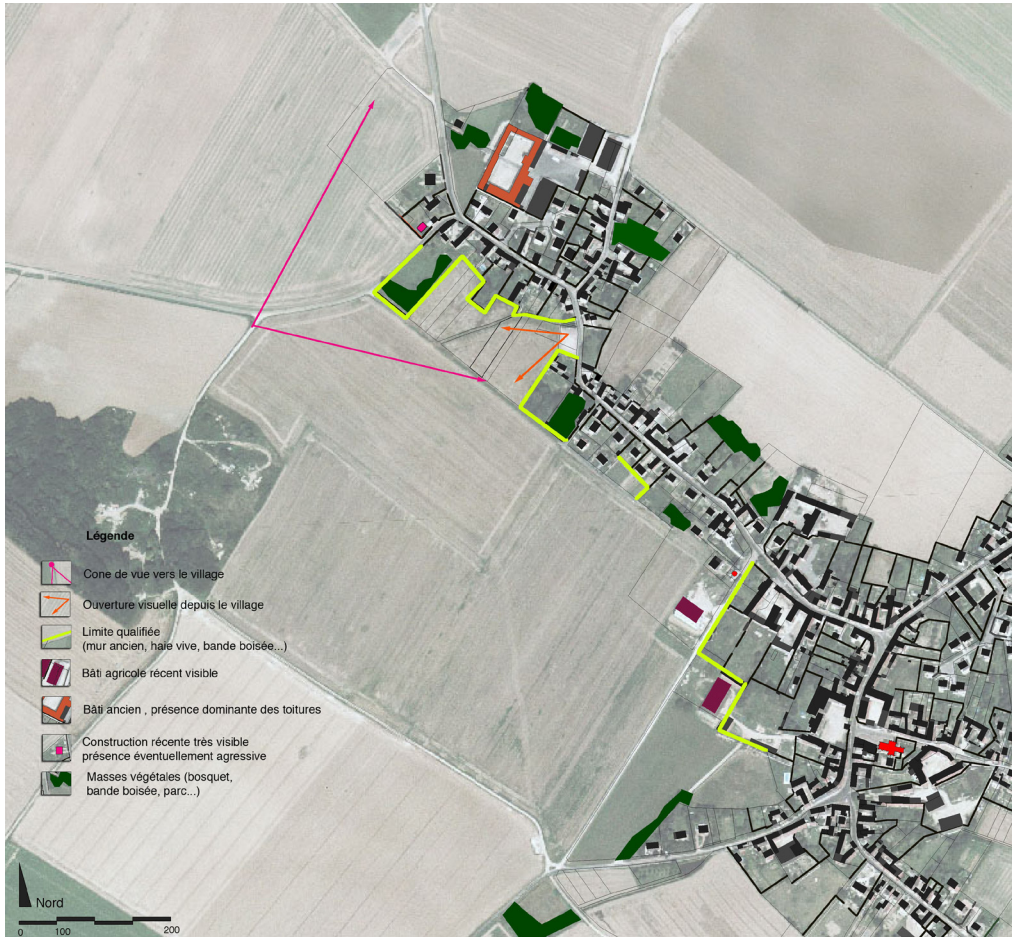


Exemple de l'entrée n° 3 :
L'entrée de Rully par la D100 (depuis Raray) est l'une des plus belles et des plus significatives du village. La ferme monumentale de Chamicy se détache encadrée de bosquets remarquables.
Le village se profile en arrière plan mais la vue se focalise sur le premier plan qui témoigne à la fois de l'identité agraire de Rully et de sa richesse patrimoniale.

Ces deux entrées ainsi que l'entrée n°1 en venant de Senlis (depuis la N 324), méritent une attention particulière afin que soient préservés au travers du PLU les éléments qui font leurs qualités et leurs singularités.



Entrée n°2 :



Entrée n°3 :



Éléments à qualifier

L'étude a mis en évidence les éléments qui nécessitent une action de qualification. Il s'agit principalement :

- des espaces de transition entre le village bâti et la grande culture.
- de certaines entrées de bourg,
- de l'espace public (rues et places) dans sa presque totalité.

La carte ci-contre localise les interventions jugées les plus importantes :
La frange Est du village est celle qui a subi le plus de modifications récentes (extensions de bourg notamment).
Il en résulte une déqualification globale qui affecte aussi les trois entrées du village situées de ce côté.
Concernant l'espace public, compte tenu de la taille importante du village, une zone d'intervention prioritaire est proposée sur la section de la rue principale qui relie les trois places.



Légende
Eléments à qualifier

- Zone d'intervention prioritaire
- Zone nécessitant une clarification des usages
- Places à aménager
- Espace public à traiter :
  - enfouissement des réseaux et choix de revêtements de trottoirs appropriés au cadre rural,
  - mise et valeur et augmentation de la présence végétale.
- Entrées de bourg à améliorer
- Arrière de ferme à qualifier
- Limite entre le village et son territoire manquant d'éléments de transition





Les rues (en particulier la Grande Rue) et les trois principaux espaces publics de Rully mériteraient d'avoir un traitement plus qualitatif, portant notamment sur l'enfouissement des réseaux, l'amélioration des conditions de déplacement des piétons, la mise en sécurité des traversées, la qualité du traitement de sol et la mise en valeur d'éléments singuliers (édifices, mares, ouvertures visuelles...).

Chacune des trois entrées Sud du village pourrait donner lieu a des aménagements paysagers spécifiques.
Cependant, il serait peut-être plus efficace de les associer à la réflexion sur l'aménagement ou le réaménagement des franges Sud du village dans leur globalité, en particulier au travers des projets d'extension de bourg.




Urbanisation potentielle du bourg

Le Plan d'Occupation des Sols de Rully date de 1991. Dans le centre bourg, les secteurs potentiellement urbanisables sont représenté par :
- des parcelles comprises en zone U,
- une zone NA au Sud-Est du village,
- des corps de ferme qui peuvent faire l'objet de reconversion, division...

La carte ci-contre met en évidence ces potentialités. Les contraintes techniques, juridiques... et l'impact paysager d'éventuelles constructions ne sont pas pris en compte.
La pression foncière locale (et son incidence sur le prix du terrain constructible) ainsi que la mise en étude prochaine du PLU, génèrent des demandes multiples de la part des propriétaires fonciers concernant des terrains situés hors de l'emprise constructible du POS.
Ce sont à la fois des caractères identitaires du village et la qualité de certains paysages qui sont en jeu.
Une étude détaillée s'appuyant sur le diagnostic (phases 1 et 2) devra permettre une prise de position cohérente sur cette question.



Légende
Développement de l'urbanisation

Densification

Bâti à cour : ferme en activité

Bâti à cour : ancienne ferme divisée, reconvertie ou habitée par des agriculteurs à la retraite

Parcelles libres et urbanisables dans le cadre de l'actuel Plan d'Occupation des Sols

Extension en continuité du bâti existant

Zone NA inscrite au Plan d'Occupation des Sols





Rue du Vignet, subdivision d'un ancien bâti à cour avec création d'un second accès charretier.



Ancienne ferme reconvertie en habitation unique : pas ou peu de modifications d'aspect.

Le bâti à cour fait d'ores et déjà l'objet d'un certain nombre de reconversions.
Il s'agit ; soit de la mutation d'un bâti à vocation agricole vers un bâti à usage d'habitation unique dont les conséquences sont faibles ; soit d'une division avec démultiplication du nombre de logements.
Les effets observables de ces divisions sont essentiellement l'augmentation du nombre d'entrées charretières et le percement des façades des granges côté rue, qui modifient sensiblement le paysage intérieur du village.
Les effets induits de ce processus sont généralement :
- des besoins accrus en stationnement,
- une modification parfois importante des façades.
La maîtrise de ces évolutions et de leurs effets induits peut se faire au travers du PLU.





Ancienne ferme face à la mairie, en cours de reconversion avec subdivision et création prévue d'un commerce côté rue.

Étendre le village, où et comment ?



L'arrivée depuis le sud par la route départementale 113, constitue l'une des vues les plus intéressantes de Rully :
Elle permet de comprendre la topographie du site et l'implantation particulière du village :
- à droite, dans le creux d'un talweg, le centre-bourg ancien, serré autour de l'église se détache sur le fond de la forêt d'Halatte,
- à gauche, l'étendue du village se révèle jusqu'au quartier de Chamicy.
Le château d'eau et les hangars agricoles qui s'imposent au premier plan de cette silhouette participent de l'identité rurale de Rully.
Deux projets potentiels menacent l'intégrité de cette vue :

a/ A gauche (côté Ouest), un ancien chemin a été viabilisé pour desservir des parcelles situées en second rang du parcellaire de la rue de Chamicy (ancien parcellaire de périphérie villageoise ?). Certaines de ces parcelles sont aujourd'hui bâties, d'autres sont encore vacantes (cf. vues) .
La partie située au sud du chemin ne fait pas partie de la zone constructible du POS. Néanmoins, en raison de la viabilisation du chemin son urbanisation semble inéluctable.

b/ A l'entrée même du village, entre la mare et la première construction, un terrain fait aujourd'hui partie de la zone constructible et a fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme...





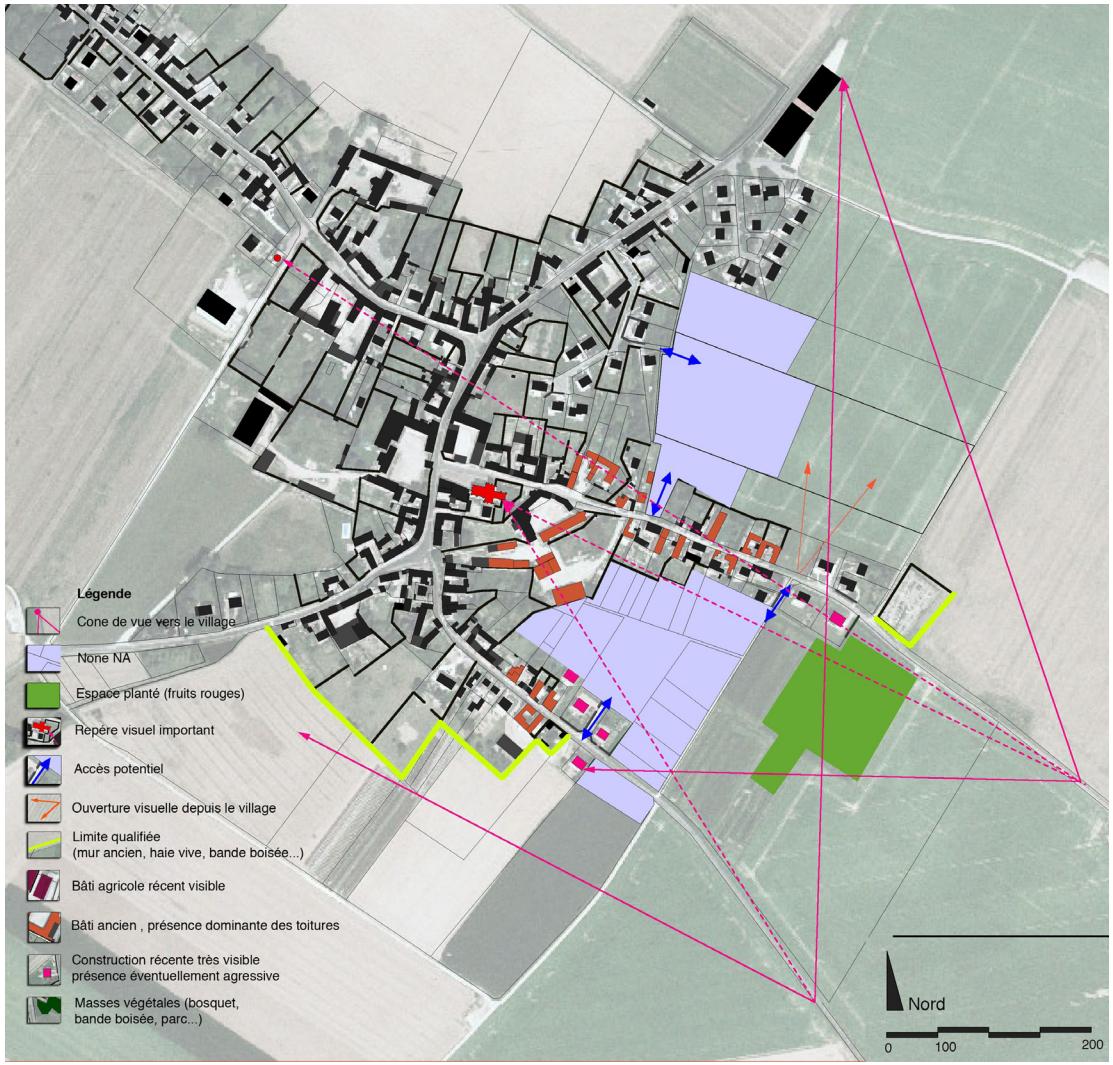
a/ La rue du Chemin Neuf



Entrée du village par la D113 (depuis la N324 en venant de Senlis). A gauche, en regard des champs cultivés, les quelques maisons implantées le long de la "rue du Chemin Neuf".



A droite, le centre du village dans le creux du talweg. Il s'agit de l'une des vues les plus caractéristiques du village, dont la qualité est mise en jeu par l'existence d'un terrain constructible à l'entrée immédiate du village



La limite du village côté Est, concentre les principales extensions récentes : deux des trois lotissements ainsi que plusieurs maisons d'habitation implantées le long des voies d'accès (D100, D582). C'est également de ce côté que se situe la zone NA du POS,
L'impact paysager de ces constructions neuves implantées sans cohérence avec l'urbanisation ancienne est important.
A titre d'exemple, l'implantation des maisons aux entrées du village se fait systématiquement en retrait de la voie et parallèlement à cette dernière de sorte que les murs pignons de ces maisons (généralement revêtus d'un enduit clair) prennent une importance considérable.
L'urbanisation en chapelet le long des voies d'accès déqualifie les entrées de bourg en phagocytant les perceptions du village ancien.

Le plan (ci-contre) met en évidence le bâti ancien souvent implanté perpendiculairement à la voie.
Il s'agit de bâti groupé ou fragmenté (bâti à cour notamment).
Il en résulte un paysage de toitures, scandé par la végétation des jardins, à la fois serein et harmonieux. Mais à contrario, cette homogénéité du bâti ancien accentue l'effet de contraste des murs pignons neufs.

Deux enjeux apparaissent ici avec force :
- Celui de la pertinence de la localisation de la zone NA.
- Celui de la requalification de certaines entrées du village, soit par des aménagements paysagers soit par une urbanisation maîtrisée qui vienne reconstituer un "premier plan" à ces entrées.



Entrée du village par la D100 : les pignons des quelques maisons implantées de part et d'autre de l'entrée, s'imposent par contraste et déstructurent la silhouette du village.



Entrée du village par la D582, impact visuel d'une seule maison qui "efface" les seconds plans.





Implantation de bâti récent à l'entrée du village et simplification radicale de la relation du parcellaire construit avec le parcellaire agricole.

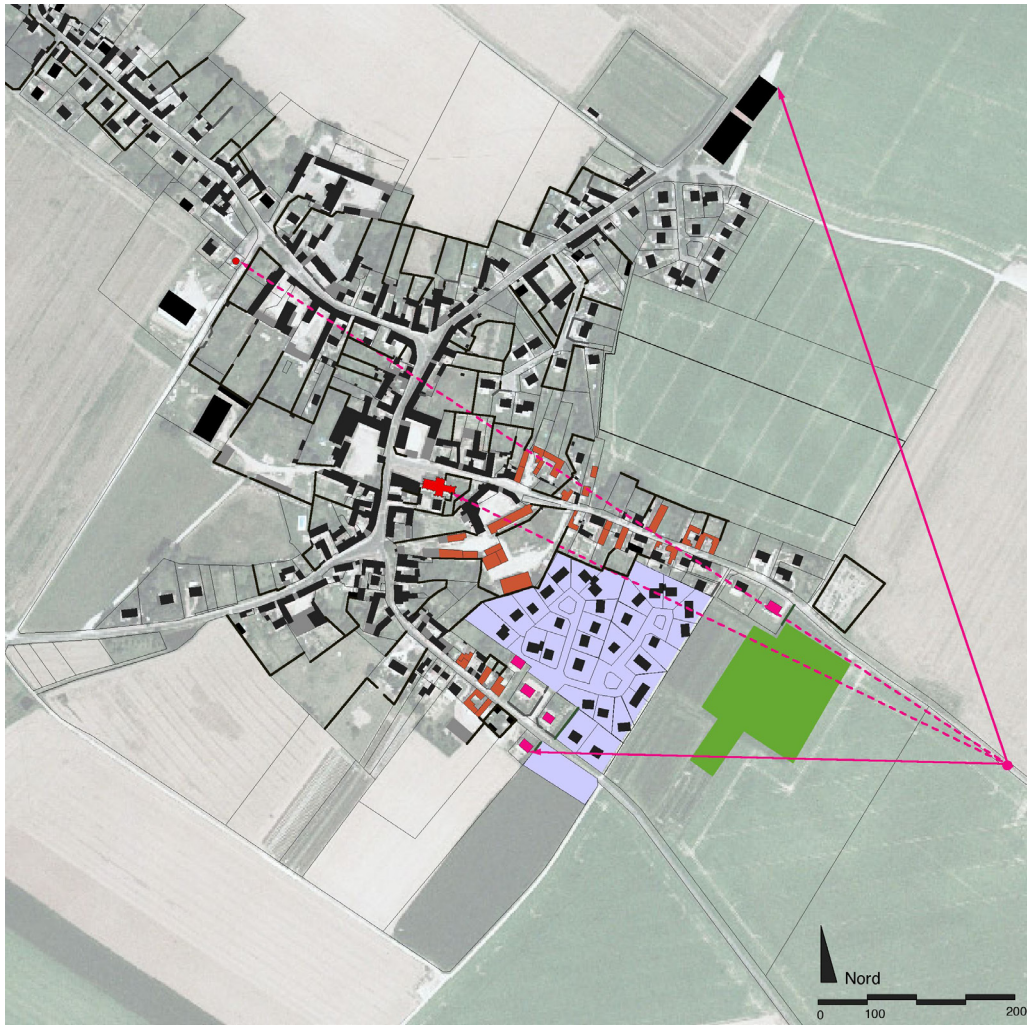




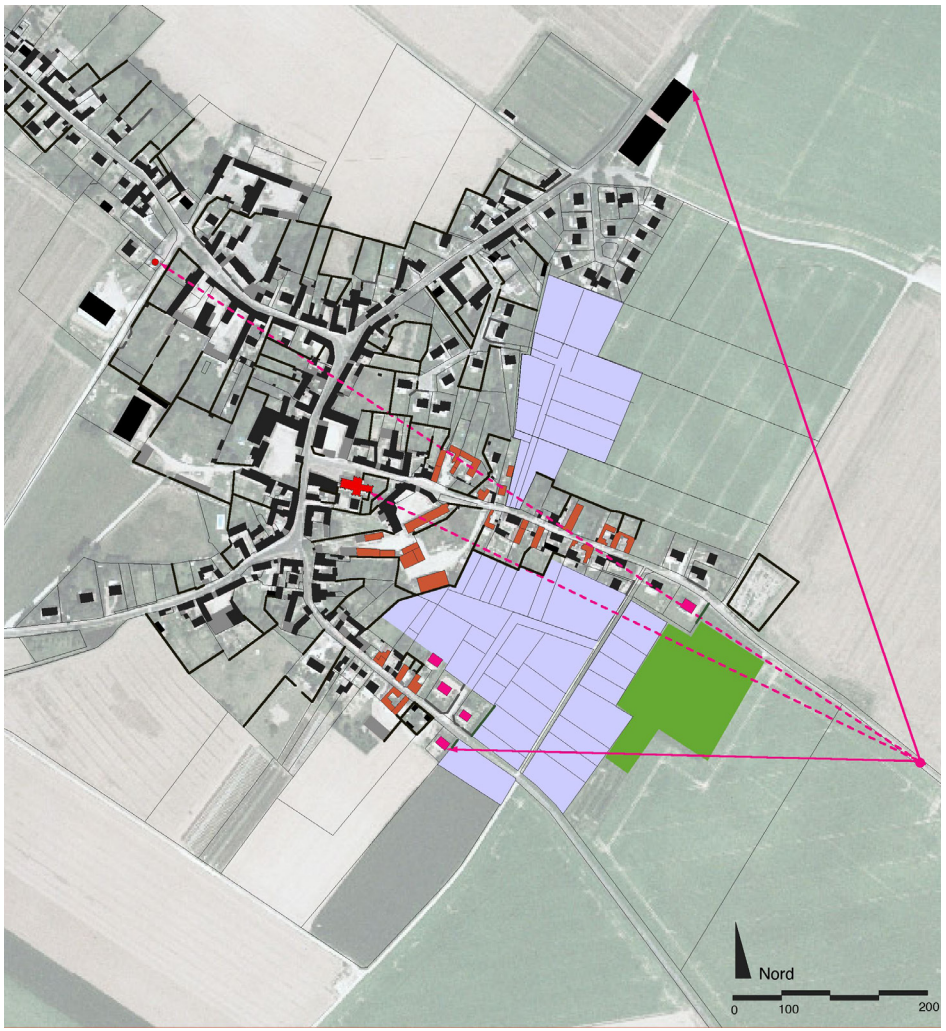


Depuis la rue ou depuis l'extérieur, le village ancien présente le pus souvent un paysage de toitures et de murs scandé de végétaux, à la fois serein et homogène. Ceci souligne l'importance d'une réflexion sur l'implantation du bâti en préalable à tout projet d'extension urbain (construction isolée ou de lotissement).

Supposition ....



Proposition



La définition de zone NA du POS est l'occasion de réfléchir à ces questions d'implantation. Le plan d'ensemble qui précise la desserte et le parcellaire conditionne l'implantation du bâti.
La façon d'inscrire (ou non) le schéma des voies du lotissement dans le maillage des rues du village est déterminant quant à son insertion.
Par ailleurs, (cf étude typo-morphologique), la partition de ce parcellaire est importante : découpage en lots de tailles identiques ou en parcelles différenciées répondant à des besoins ou à des moyens différents.

ANALYSE DES POTENTIALITÉS ETIDENTIFICATION DES ENJEUX

Bray
Les appuis paysagers

Caractères identitaires du hameau

Bray est caractérisé par son implantation sur un coteau du vallon de l'Aunette.
Ses paysages de vallée humide (composés de pâtures et de boisements) offrent un fort contraste avec le paysage de plateau (occupé par des grandes cultures).

Le hameau possède un patrimoine bâti remarquable (prieuré, église, cimetière). Ces trois monuments, localisés à l'extérieur du hameau et dominant le vallon, sont des repères paysagers majeurs.

Le ruisseau de l'Aunette qui relie Bray à Rully est un élément identitaire du hameau avec une présence récurrente sous différentes formes (étang, ruisseau, pâtures humides...).





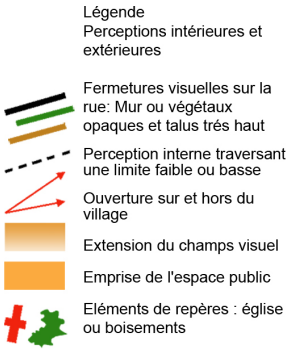


Légende
Fonctions et pratiques de l'espace

- Espace ouvert à multiples usages
- Déplacement piétonnier
- Déplacement des cars
- Arrêt de Bus
- Marquage au sol
- Stationnement sauvage ou à cheval sur le trottoir
- Zone de conflits d'usages
- Zone dangereuse

Les rues de Bray ont des trottoirs souvent très étroits, mais le trafic automobile étant faible, la chaussée est souvent utilisée par les piétons.
La place centrale située au carrefour des voies principales est aussi le lieu d'arrêt des cars scolaires qui centralisent les déplacements piétonniers du hameau.
L'arrêt de bus est aujourd'hui isolé au milieu du carrefour...
La place est essentiellement utilisée pour le stationnement automobile : un usage et une identité encouragés par son traitement de sol en bitume gravillonné.

Le paysage intérieur des rues de Bray présente des similitudes avec celui de Rully : un espace minéral très fermé marqué par la présence de fermes à cour.
Depuis l'intérieur du hameau, il n'existe aucune ouverture visuelle vers l'espace agricole ou vers la vallée. Il est pour cela nécessaire de sortir du hameau.
Depuis l'extérieur, plusieurs vues remarquables sont à mentionner, notamment depuis l'église vers le vallon.











La vallée du ru de l'Aunette, l'implantation du village à flanc de coteau, les paysages spécifiques de pâtures et de boisement offrent un contraste avec ceux de Rully. La présence d'un patrimoine bâti remarquable (église, Prieuré, cimetière) complète l'identité de Bray

Les rues très fermées comportent de larges chaussées et des trottoirs très étroits.
La place triangulaire qui marque le croisement de trois rues, est l'espace public principal du hameau.
Comme à Rully, les quelques fermes à cour structurent l'organisation du bâti.



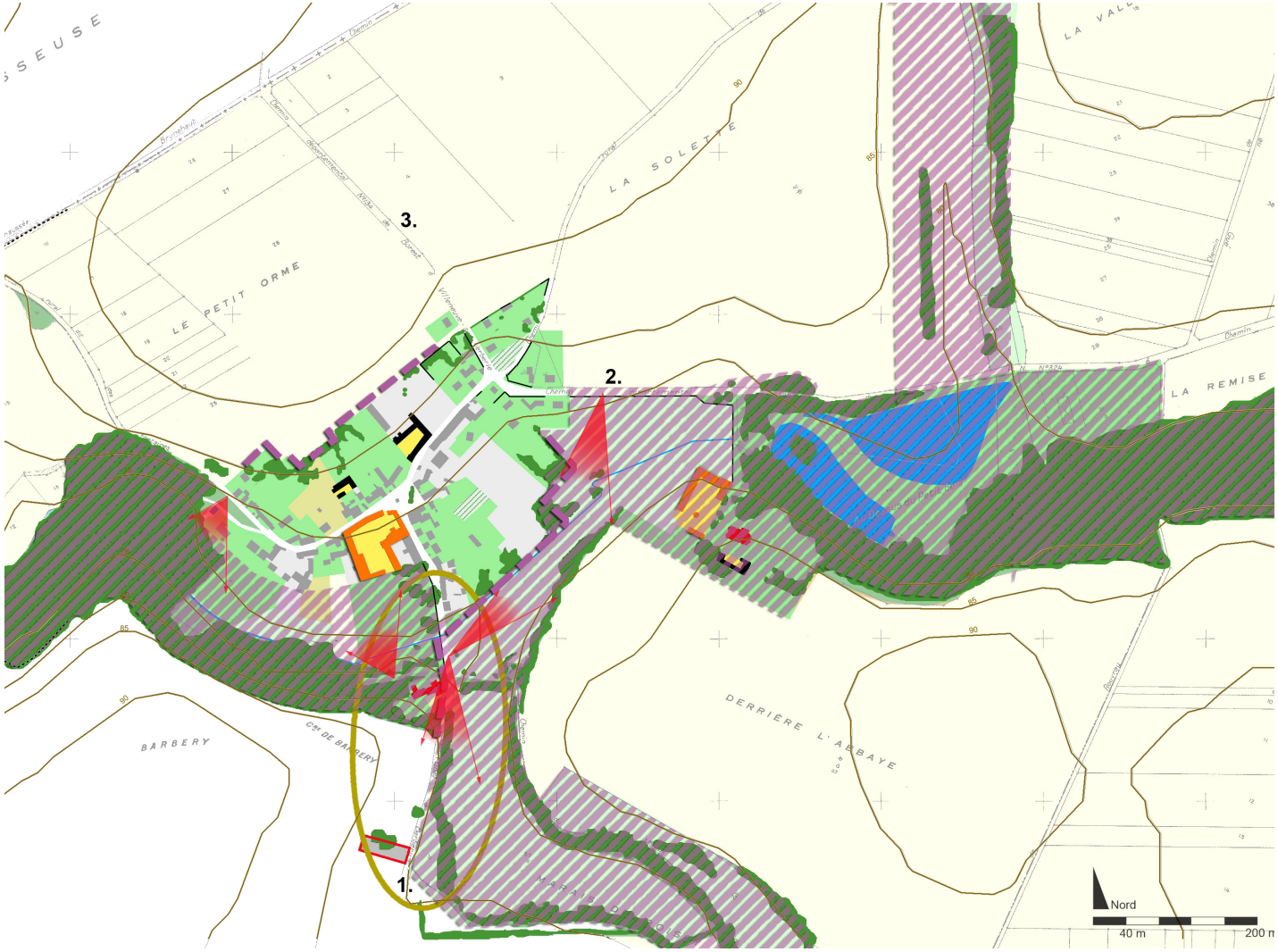


Bray
Identification des enjeux

Eléments à préserver et à valoriser

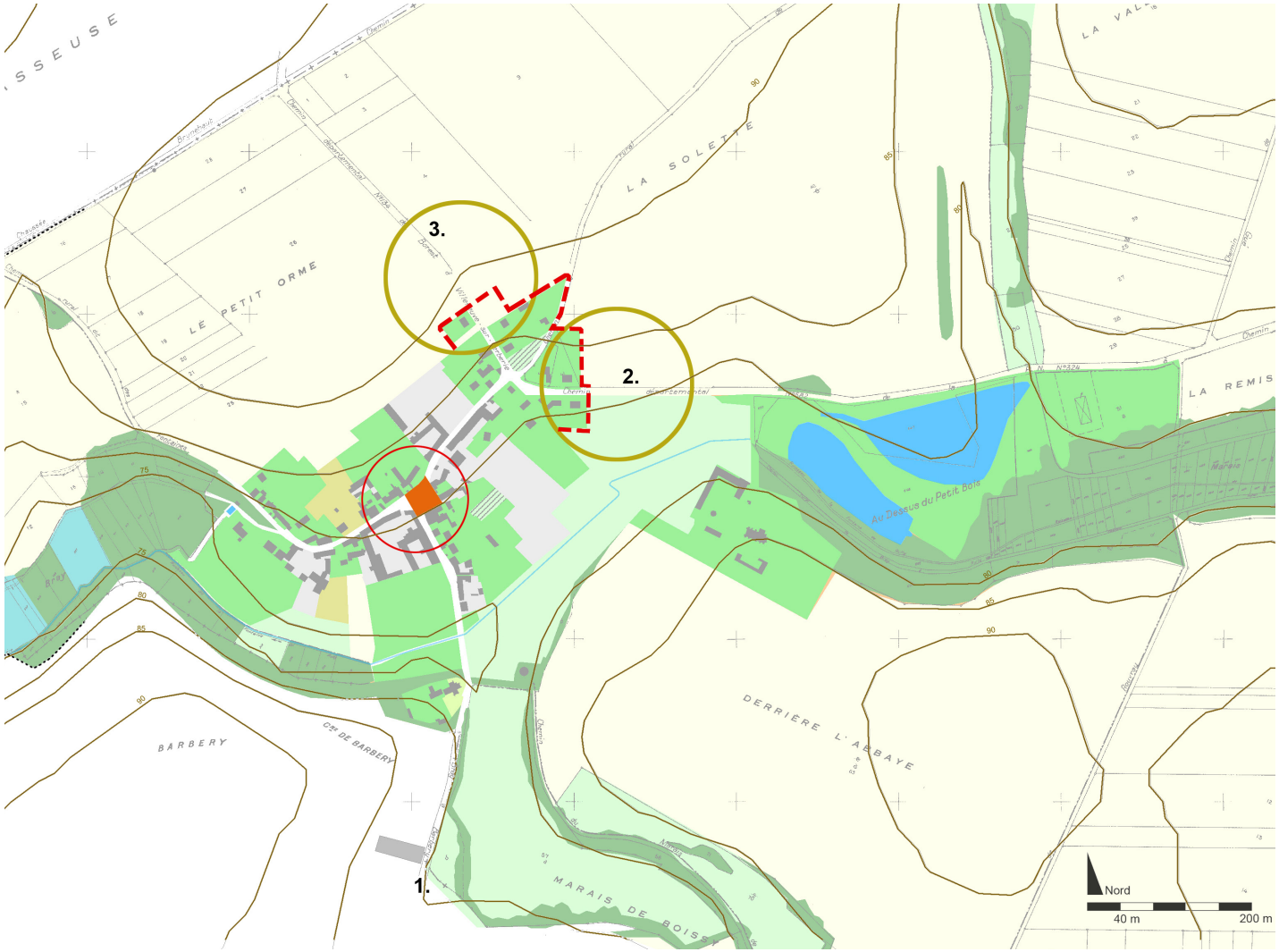
La synthèse entre les caractères identitaires et les évolutions en cours permet d'identifier les éléments à préserver et à valoriser dans le hameau.

Ces éléments répertoriés sur la carte ci-contre sont :
- des objets ponctuels et facilement identifiables, comme par exemple, le prieuré, une ferme remarquable, plusieurs ouvrages liés à l'eau...
- des ensembles résultant d'une combinaison d'éléments, tels que les espaces de transition entre le hameau et les grandes cultures ou encore la vallée de l'Aunette et ses vallons affluents.
- L'une des entrées du hameau (entrée n°1 en venant de Barbery) qui présente des qualités paysagères remarquables.



Légende
Eléments à préserver ou à valoriser

- Murs et haies végétales à préserver ou à valoriser
- Limites à préserver
- Vallée et vallons à préserver
- Ouvertures vers l'extérieur du village à préserver
- Repères paysagers (bâti et végétal) à préserver
- Entrées de bourg à préserver
- Ouvrages et patrimoine liés à la présence de l'eau à préserver ou à valoriser.
- Ferme remarquable
- Ferme à cour ou bâti ancien agricole



Les éléments qui mériteraient une meilleure qualification, sont :
- l'espace public central,
- les deux entrées localisées au Nord (entrée n°3) et à l'Est (entrée n° 2)
- les limites du hameau côté Nord.

La requalification de la place centrale permettrait d'apporter de meilleures conditions de confort et de sécurité aux adultes et aux enfants qui attendent l'autocar scolaire.
Elle doterait aussi le hameau d'un "centre" et confirmerait de façon symbolique son autonomie par rapport à Rully .

La frange Nord du hameau concentre l'ensemble des implantations récentes. L'étude a mis en évidence le fait que ces extensions qui s'étendent à flanc de coteau mettent en péril un caractère fondamental de l'identité de Bray lié à son implantation d'origine.
La cohérence paysagère très forte du hameau est aujourd'hui remise en cause en particulier à ses abords (entrées n°2 et 3).

Légende
Eléments à qualifier

- Zone nécessitant une clarification des usages
- Espace public à aménager
- Entrées de bourg à améliorer
- Limite entre le village et son territoire manquant d'éléments de transition



L'urbanisation récente de la frange Sud-Est du hameau s'est faite sans cohérence d'ensemble et sans réflexion concernant la transition avec le territoire agricole. La co-visibilité avec le prieuré ne semble pas non plus avoir été réellement prise en compte.



La petite place centrale et son arrêt de bus situé au milieu du croisement, mériteraient une requalification.

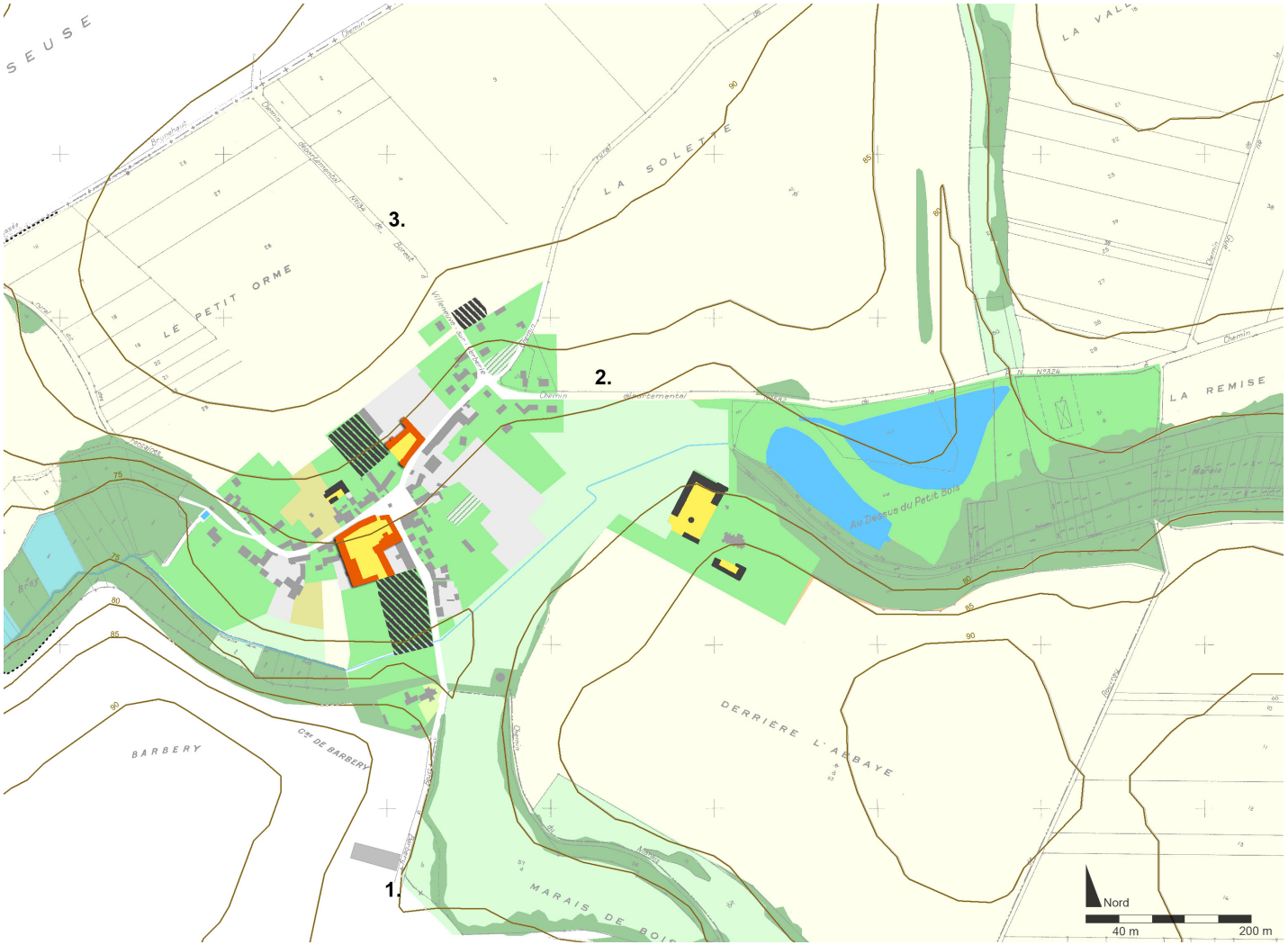


L'entrée du village par la RD 582 nécessite quelques aménagements de qualification : délimitation, plantations, éclairage... de façon à signifier plus clairement les limites entre espace public et espace privé.

Urbanisation potentielle du hameau

Dans le hameau de Bray (soumis comme Rully au POS de 1991), les secteurs potentiellement urbanisables sont représenté par :
- des parcelles comprises en zone U,
- des corps de ferme qui peuvent faire l'objet de reconversion, division...

La carte ci-contre localise ces potentialités de façon théorique. Les questions techniques, juridiques... n'ont pas été prises en compte. L'impact paysager non plus.
La saturation actuelle de la station d'épuration, exclut provisoirement toute augmentation de population.
Néanmoins la perspective de la construction d'une nouvelle station et la mise en étude prochaine du PLU nécessitent qu'une réflexion soit menée sur la nécessité ou non d'envisager une extension du hameau.



Légende
Développement de l'urbanisation

Densification

Bâti à cour : ferme en activité

Bâti à cour : ancienne ferme divisée, reconvertie ou habitée par des agriculteurs à la retraite

Parcelles libres et urbanisables dans le cadre de l'actuel Plan d'Occupation des Sols

Préservation de la vallée de l'Aunette

L'entrée Sud, en venant de Barbery, remarquable par qualité du patrimoine construit et naturel qu'elle permet de découvrir, est aussi la plus représentative du hameau. Tous les caractères identitaires mis en évidence sont ici perceptibles.
Si la vallée n'est pas en zone constructible, il n'en va pas de même de la pâture située devant la ferme (à gauche). Même si aucun projet de construction ne semble peser sur cet espace, force est de constater que rien non plus ne le protège ...



Légende

- Cone de vue vers le village
- Limite qualifiée (mur ancien, haie vive, bande boisée...)
- Courbe de niveau marquant la limite entre vallon et plateau
- Masses végétales (bosquet, bande boisée, parc...)
- Bâti à forte valeur patrimoniale, repère paysager






L'entrée n°1 de Bray en venant de Barbery présente un enchaînement paysager remarquable : la route plonge vers le vallon en parcourant deux virages successifs, l'un autour du cimetière, le suivant autour de l'église qui préfigure le hameau. La traversée du ru de l'Aunette marque un dernier seuil avant d'entrer réellement dans la partie habitée.



Sur la gauche après la traversée de l'Aunette, se découvre une ferme remarquable valorisée par la présence des pâtures.



Sur la droite, ouverture visuelle vers le vallon, avec le Prieuré dans le lointain.

Préservation de l'identité du hameau

Hormis quelques poches résiduelles, ou quelques opportunités de réhabilitation du bâti agricole en habitation; les possibilités de construire aujourd'hui à Bray, sont très réduites (cf carte page 38).
Compte tenu des enjeux de préservation concernant la vallée et la partie Sud du hameau, les seules possibilités semblent être localisées côté Nord.
Cependant, les constructions récentes, peu étudiées du point de vue de leur insertion paysagère, mettent en évidence la fragilité de ce site.
Si l'on veut éviter de banaliser ces paysages encore singuliers, il convient tout d'abord de se prononcer sur l'opportunité de construire à Bray.



Légende

- Cone de vue vers le village
- Limite qualifiée (mur ancien, haie vive, bande boisée...)
- Courbe de niveau marquant la limite entre vallon et plateau
- Masses végétales (bosquet, bande boisée, parc...)
- Bâti à forte valeur patrimoniale, repère paysager
- Bâti ancien , présence dominante des toitures
- Construction récente très visible présence éventuellement agressive





Maisons d'habitation récentes en limite Nord du hameau, sur le rebord du plateau. Leur implantation en remblais par rapport à la route augmente leur impact visuel. La typologie de bâti isolé et autonome renforce la rupture avec le tissu bâti du village.



Entrée de Bray depuis la route venant de Brasseuse. L'implantation récente de constructions sur le haut du coteau, met en jeu la cohérence paysagère du hameau.